



## PASSERINVEST GROUP, a.s.

### Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 5,25% p.a. v předpokládané jmenovité hodnotě emise do 550.000.000 Kč splatné v roce 2017 ISIN CZ0003511461

Tento dokument představuje prospekt (dále jen „**Prospekt**“) nezajištěných dluhopisů dle českého práva s pevným úrokovým výnosem 5,25% p.a. v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 550.000.000 Kč (pět set padesát milionů korun českých) se splatností v roce 2017, vydávaných společností PASSERINVEST GROUP, a.s., se sídlem na adrese Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, IČ: 261 18 963, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 6173 (dále jen „**Emitent**“ nebo „**PSG**“ a dluhopisy dále jen „**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“).

Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos 5,25% p.a., jak je blíže uvedeno v kapitole „Emisní podmínky Dluhopisů“. Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 18. července 2014. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 31. prosinci 2017.

Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) mohou za určitých podmínek žádat jejich předčasné splacení. Emitent není oprávněn Dluhopisy na základě svého rozhodnutí předčasně splatit, ale může Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jiným způsobem za jakoukoli cenu. Blíže viz kapitolu „*Emisní podmínky Dluhopisů*“.

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy účinnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to vyžadují zákony České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb Vlastníkům dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně srážené z výnosů Dluhopisů. Blíže viz kapitolu „*Zdanění a devizová regulace v České republice*“.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole „*Rizikové faktory*“.

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu § 34 a násl. zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění („**ZPKT**“ nebo „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“). Veřejná nabídka Dluhopisů bude činná Emitentem prostřednictvím hlavního manažera Emise, společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČ: 649 48 242, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 3608 („**UniCredit**“ nebo „**Hlavní manažer**“). Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném ani jiném trhu cenných papírů a nebudou tedy kótovanými cennými papíry.

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Prospekt ani Dluhopisy nebyly povoleny ani schváleny jakýmkoli správním orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu ze strany České národní banky (dále jen „**ČNB**“).

Prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů (dále jen „**Emisní podmínky**“) byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2014/4135/570 ke Sp/2014/19/572 ze dne 11.6.2014, které nabylo právní moci dne 11.6.2014. Centrální depozitář cenných papírů, a.s. (dále jen „**Centrální depozitář**“), přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003511461.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 6.6.2014. Dojde-li před ukončením veřejné nabídky Dluhopisů k podstatné změně v některé skutečnosti uvedené v tomto Prospektu, uveřejní Emitent dodatek k tomuto Prospektu. Po datu tohoto Prospektu musí zájemci o koupi Dluhopisů svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Prospektu ve znění jeho případných dodatků, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu vyhotovení tohoto Prospektu uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.passerinvest.cz](http://www.passerinvest.cz), a dále také k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod. (více viz kapitolu „*Důležitá upozornění*“).

*Hlavní manažer*

**UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.**

*Administrátor*

**UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.**

TATO STRÁNKA JE ÚMYSLNĚ VYNECHÁNA

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

*Tento dokument je prospektem dluhopisů ve smyslu §36 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, článku 5 směrnice Evropského parlamentu a Rady č.2003/71/ES a článku 25 Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů.*

*Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Dluhopisy ani Prospekt nebudou povoleny, schváleny ani registrovány jakýmkoliv správním či jiným orgánem jakékoliv jurisdikce, s výjimkou schválení Prospektu ze strany ČNB. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 (dále jen "Zákon o cenných papírech USA") a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování Prospektu a jakýchkoli dalších materiálů vztahujících se k Dluhopisům.*

*Zájemci o koupi Dluhopisů musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Prospektu ve znění jeho případných dodatků. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovitosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.*

*Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaká jsou obsažena v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích. Na žádná taková jiná prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k datu vydání tohoto Prospektu. Předání Prospektu kdykoli po datu jeho vydání neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto Prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Prospektu.*

*Informace obsažené v kapitolách „Zdanění a devizová regulace v České republice“ a „Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradenství. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jejichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.*

*Vlastníci dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy, a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.*

*Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, jsou všem zájemcům bezplatně k dispozici v pracovní dny v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. k nahlédnutí u Emitenta v jeho sídle na adrese Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00. Tyto dokumenty jsou k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.passerinvest.cz](http://www.passerinvest.cz).*

*Prospekt je dále všem zájemcům k dispozici bezplatně na webových stránkách Administrátora [www.unicreditbank.cz/web/firmy/korporace/operace-na-kapitalovem-trhu/informace-k-vybranym-emisim-dluhopisu](http://www.unicreditbank.cz/web/firmy/korporace/operace-na-kapitalovem-trhu/informace-k-vybranym-emisim-dluhopisu) a k nahlédnutí v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. v Určené provozovně Administrátora.*

*Po dobu, kdy zůstane jakákoli část Dluhopisů nespacena, bude na požádání v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. k nahlédnutí v Určené provozovně Administrátora též stejnopis Smlouvy s administrátorem. Blíže viz kapitolu „Emisní podmínky Dluhopisů“.*

*Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální zájemci o koupi Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.*

*Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z českých standardů pro finanční výkaznictví (CAS). Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.*

*Bude-li tento Prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě výkladového rozporu mezi zněním Prospektu v českém jazyce a zněním Prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění Prospektu v českém jazyce.*

## OBSAH

<b>I.</b>	<b>SHRNUTÍ.....</b>	<b>6</b>
<b>II.</b>	<b>RIZIKOVÉ FAKTORY .....</b>	<b>14</b>
1.	RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE EMITENTA .....	14
2.	RIZIKO SEKUNDÁRNÍHO DOPADU RIZIK REALITNÍHO TRHU NA EMITENTA .....	17
3.	RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE ČESKÉHO TRHU.....	20
4.	RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ .....	22
<b>III.</b>	<b>ODPOVĚDNÁ OSOBA .....</b>	<b>25</b>
<b>IV.</b>	<b>NABÍDKA A PRODEJ .....</b>	<b>26</b>
1.	OBCENÉ INFORMACE O NABÍDCE A POVĚŘENÉ OSOBE .....	26
2.	UMÍSTĚNÍ A NABÍDKA DLUHOPISŮ .....	26
3.	ABSENCE PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ.....	27
4.	OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A NABÍDKY A PRODEJE DLUHOPISŮ .....	27
<b>V.</b>	<b>EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ .....</b>	<b>29</b>
1.	ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ .....	29
1.1	PODOBA, FORMA, JMENOVITÁ HODNOTA, PŘEDPOKLÁDANÝ OBJEM EMISE .....	29
1.2	ODDĚLENÍ PRÁVA NA VÝNOS; VÝMĚNNÁ A PŘEDKUPNÍ PRÁVA .....	29
1.3	VLASTNÍCI DLUHOPISŮ .....	29
1.4	PŘEVOD DLUHOPISŮ .....	30
1.5	OHODNOCENÍ FINANČNÍ ZPŮSOBILOSTI .....	30
2.	OBJEM EMISE, EMISNÍ KURZ, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ .....	30
2.1	DATUM EMISE, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ .....	30
2.2	EMISNÍ KURZ .....	30
2.3	ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU DLUHOPISŮ .....	30
3.	STATUS .....	31
4.	POVINNOST ZDRŽET SE ZŘÍZENÍ ZAJIŠTĚNÍ .....	31
5.	VÝNOS .....	32
5.1	ZPŮSOB ÚROČENÍ, VÝNOSOVÉ OBDOBÍ .....	32
5.2	KONEC ÚROČENÍ .....	32
5.3	KONVENCE PRO VÝPOČET ÚROKU .....	32
5.4	STANOVENÍ ÚROKOVÉHO VÝNOSU .....	32
6.	SPLACENÍ A ODKOUPENÍ .....	32
6.1	KONEČNÁ SPLATNOST .....	32
6.2	ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ .....	32
6.3	ZÁNİK DLUHOPISŮ .....	32
6.4	PŘEDČASNÉ SPLACENÍ Z ROZHODNUTÍ VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ .....	33
6.5	PŘEDČASNÉ SPLACENÍ Z ROZHODNUTÍ EMITENTA .....	33
6.6	DOMNĚNKA SPLACENÍ .....	33
7.	PLATEBNÍ PODMÍNKY .....	33
7.1	MĚNA PLATEB .....	33
7.2	DEN VÝPLATY .....	33
7.3	KONVENCE PRACOVNÍHO DNE .....	33
7.4	URČENÍ PRÁVA NA OBDRŽENÍ VÝPLAT SOUVISEJÍCÍCH S DLUHOPISY .....	33
7.5	PROVÁDĚNÍ PLATEB .....	34
7.6	ZMĚNA ZPŮSOBU PROVÁDĚNÍ PLATEB .....	35
8.	ZDANĚNÍ .....	35
9.	PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH NEPLNĚNÍ .....	35
9.1	PŘÍPADY NEPLNĚNÍ .....	35
9.2	SPLATNOST PŘEDČASNĚ SPLATNÝCH DLUHOPISŮ .....	36
9.3	ZPĚTVZETÍ ŽÁDOSTI O PŘEDČASNÉ SPLACENÍ DLUHOPISŮ .....	36
9.4	DALŠÍ PODMÍNKY PŘEDČASNÉHO SPLACENÍ DLUHOPISŮ .....	36
10.	PROMLČENÍ .....	36
11.	ADMINISTRÁTOR .....	36
11.1	ADMINISTRÁTOR .....	36
12.	SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK .....	37
12.1	PŮSOBNOST A SVOLÁNÍ SCHŮZE .....	37
12.2	OSOBY OPRÁVNĚNÉ ÚČASTNIT SE SCHŮZE A HLASOVAT NA NÍ .....	38
12.3	PRŮBĚH SCHŮZE; ROZHODOVÁNÍ SCHŮZE .....	38
12.4	NĚKTERÁ DALŠÍ PRÁVA VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ .....	39
12.5	ZÁPIS Z JEDNÁNÍ .....	40
13.	OZNÁMENÍ .....	40
14.	ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ .....	40

<b>VI.</b>	<b>POUŽITÍ VÝTĚŽKU EMISE</b> .....	<b>41</b>
<b>VII.</b>	<b>ÚDAJE O EMITENTOVĚ</b> .....	<b>42</b>
	1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ .....	42
	2. VÝVOJ A HISTORIE EMITENTA .....	42
<b>VIII.</b>	<b>HLAVNÍ ČINNOSTI EMITENTA</b> .....	<b>44</b>
	1. PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ EMITENTA.....	44
	1.1 POSKYTOVÁNÍ PORADENSKÝCH, SPRÁVCOVSKÝCH A ZPROSTŘEDKOVATELSKÝCH SLUŽEB .....	45
	1.2 POSKYTOVÁNÍ VNITROSKUPINOVÉHO FINANCOVÁNÍ .....	47
	1.3 DALŠÍ ČINNOSTI PROVÁDĚNÉ EMITENTEM.....	49
	1.4 VÝZNAMNÉ SMLOUVY .....	52
	2. HLAVNÍ TRHY A POSTAVENÍ EMITENTA (SKUPINY) NA TRHU .....	52
<b>IX.</b>	<b>ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA</b> .....	<b>55</b>
	1. AKCIONÁŘI EMITENTA .....	55
	2. SKUPINA PASSERINVEST .....	55
	3. PŘÍMÁ MAJETKOVÁ ÚČAST EMITENTA NA JINÝCH SPOLEČNOSTECH .....	55
<b>X.</b>	<b>SPOLEČNOSTI VE SKUPINĚ EMITENTA</b> .....	<b>57</b>
	1. BB C – BUILDING G, A.S.....	57
	2. BB C – NOVÁ BRUMLOVKA, A.S.....	58
	3. BB CENTRUM – FILADELFIE, A.S. ....	59
	4. REZIDENČNÍ PARK BAAROVA, A.S.....	60
	5. BB C – BUILDING DELTA, A.S. ....	61
	6. BB C – BUILDING OMEGA, A.S. ....	62
	7. PST – PROJECT A, A.S.....	63
	8. BBC BUILDING H S.R.O. ....	64
	9. OFFICE PARK ROZTYLY, A.S. ....	65
<b>XI.</b>	<b>INFORMACE O TRENDĚCH</b> .....	<b>67</b>
<b>XII.</b>	<b>SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY</b> .....	<b>68</b>
	1. PŘEDSTAVENSTVO .....	68
	2. DOZORČÍ RADA .....	69
	3. PROHLÁŠENÍ O STŘETU ZÁJMŮ A REŽIMU CORPORATE GOVERNANCE .....	70
<b>XIII.</b>	<b>AKCIONÁŘI EMITENTA</b> .....	<b>71</b>
	1.1 IDENTIFIKACE SOUČASNÝCH AKCIONÁŘŮ .....	71
	1.2 FINANCOVÁNÍ EMITENTA ZE STRANY AKCIONÁŘŮ .....	71
<b>XIV.</b>	<b>VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH A PENĚŽNÍCH TOCÍCH EMITENTA</b> .....	<b>72</b>
<b>XV.</b>	<b>ÚDAJE TŘETÍCH STRAN A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLIV ZÁJMU</b> .....	<b>74</b>
<b>XVI.</b>	<b>ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY</b> .....	<b>75</b>
<b>XVII.</b>	<b>ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICĚ</b> .....	<b>76</b>
	1. ÚROK.....	76
	2. ZISKY/ZTRÁTY Z PRODEJE.....	77
	3. DEVIZOVÁ REGULACE.....	78
<b>XVIII.</b>	<b>VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ</b> .....	<b>79</b>
<b>XIX.</b>	<b>VŠEOBECNÉ INFORMACE</b> .....	<b>80</b>
	1. INTERNÍ SCHVÁLENÍ EMISE EMITENTEM.....	80
	2. SCHVÁLENÍ PROSPEKTU ČNB .....	80
	3. PRÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ VYDÁNÍ DLUHOPISŮ .....	80
	4. ŽÁDNÁ NEGATIVNÍ ZMĚNA ČI SPECIFICKÁ UDÁLOST .....	80
	5. INVESTICE.....	80
	6. SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ .....	80
	7. UVEŘEJŇOVÁNÍ INFORMACÍ.....	80
	8. OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI .....	80
<b>XX.</b>	<b>INDEX ÚČETNÍCH ZÁVĚREK</b> .....	<b>81</b>
	ADRESY .....	82

## I. SHRNUTÍ

Každé shrnutí se skládá z požadavků, které se nazývají prvky. Tyto prvky jsou obsaženy v oddílech A až E (A.1 – E.7) v tabulkách uvedených níže. Toto shrnutí obsahuje veškeré prvky vyžadované pro shrnutí Emitenta a Dluhopisů. Jelikož některé prvky nejsou pro daného Emitenta nebo Dluhopisy vyžadovány, mohou v číslování prvků a jejich posloupnosti vzniknout mezery. Přes skutečnost, že některý prvek je pro Emitenta a Dluhopisy vyžadován, je možné, že pro daný prvek nebude existovat relevantní informace. V takovém případě obsahuje shrnutí krátký popis daného prvku a údaj „nepoužije se“.

### ODDÍL A – ÚVOD A UPOZORNĚNÍ

<b>A.1</b>	<b>Upozornění</b>	<p>Toto shrnutí představuje úvod prospektu Dluhopisů.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt Dluhopisů jako celek, tj. tento Prospekt (včetně jeho případných dodatků).</p> <p>V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba, týkající se údajů uvedených v prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí prospektu pouze v případě, že je shrnutí prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi prospektu, nebo že shrnutí prospektu při společném výkladu s ostatními částmi prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 písm. b) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.</p>
<b>A.2</b>	<b>Souhlas Emitenta s použitím Prospektu pro následnou nabídku vybranými finančními zprostředkovateli</b>	<p>Nepoužije se. Emitent souhlas s použitím Prospektu pro následnou veřejnou nabídku neudělal.</p>

### ODDÍL B - EMITENT

<b>B.1</b>	<b>Obchodní firma Emitenta</b>	<p>Obchodní firma PASSERINVEST GROUP, a.s.</p>
<b>B.2</b>	<b>Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost</b>	<p>Emitent je akciovou společností založenou podle českého práva.</p> <p>Emitent je zapsán u Městského soudu v Praze, spisová značka B 6173, IČO: 261 18 963. Sídlo společnosti je na adrese Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „<b>Občanský zákoník</b>“), a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „<b>ZOK</b>“).</p>
<b>B.4b</b>	<b>Popis známých trendů</b>	<p>Trendy týkající se Emitenta vycházejí zejména ze skutečnosti, že hlavní podnikatelskou činností Emitenta je poskytování poradenských služeb v oblasti projektového řízení a správy nemovitostí společnostem v rámci skupiny ovládané panem Radimem Passerem (Emitent a ostatní společnosti ovládané panem Radimem Passerem dále jen „<b>Skupina</b>“), včetně poskytování vnitroskupinového financování. V posledním období došlo k zvýšení objemu služeb poskytnutých Emitentem v oblasti správy majetku (asset management) členů Skupiny a naopak ke snížení</p>

		<p>objemu služeb poskytnutých Emitentem v oblasti developerských projektů. Trendy ovlivňující společnosti ve Skupině (tj. zejména trendy na developerském a nemovitostním trhu) se mohou nepřímo dotýkat i Emitenta.</p> <p>Od data zveřejnění poslední účetní závěrky nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta.</p>																														
<b>B.5</b>	<b>Skupina Emitenta</b>	<p>Emitent je součástí výše definované Skupiny, která se zabývá mimo jiné developementem, vlastnictvím a správou nemovitostí. Schéma Skupiny je uvedeno níže.</p>																														
<b>B.9</b>	<b>Prognózy či odhady zisku</b>	Nepoužije se; Emitent se rozhodl tyto údaje do Prospektu nezařadit.																														
<b>B.10</b>	<b>Ověření historických finančních údajů</b>	<p>Historické finanční údaje vycházejí z účetních závěrek za účetní období končící 31. prosince 2012 a 31. prosince 2013 ověřených auditorem.</p> <p>Auditor Emitenta, společnost SP Audit, s.r.o., se sídlem Praha 10, Murmanská 1475/4, PSČ 100 00, ověřil účetní závěrky Emitenta za období končící 31. prosince 2012 a 31. prosince 2013 a vydal k nim výrok „bez výhrad“.</p>																														
<b>B.12</b>	<b>Vybrané finanční údaje</b>	<p>V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané finanční údaje (v tisících Kč) Emitenta vycházející z auditovaných nekonsolidovaných účetních výkazů Emitenta sestavených podle českých účetních standardů k 31. prosinci 2012 a 31. prosinci 2013, nebo z těchto účetních výkazů odvozené.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>VYBRANÉ ÚDAJE Z ROZVAHY</th> <th>31. prosince 2012</th> <th>31. prosince 2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dlouhodobý majetek celkem</td> <td>622.795</td> <td>676.629</td> </tr> <tr> <td>Oběžná aktiva celkem</td> <td>398.493</td> <td>386.845</td> </tr> <tr> <td>Časové rozlišení</td> <td>3.351</td> <td>2.551</td> </tr> <tr> <td><b>AKTIVA CELKEM</b></td> <td><b>1.024.639</b></td> <td><b>1.066.025</b></td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál celkem</td> <td>846.813</td> <td>848.489</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobé závazky celkem</td> <td>172.558</td> <td>207.438</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobé závazky celkem</td> <td>4.884</td> <td>9.305</td> </tr> <tr> <td>Časové rozlišení</td> <td>384</td> <td>793</td> </tr> <tr> <td><b>PASIVA CELKEM</b></td> <td><b>1.024.639</b></td> <td><b>1.066.025</b></td> </tr> </tbody> </table>	VYBRANÉ ÚDAJE Z ROZVAHY	31. prosince 2012	31. prosince 2013	Dlouhodobý majetek celkem	622.795	676.629	Oběžná aktiva celkem	398.493	386.845	Časové rozlišení	3.351	2.551	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1.024.639</b>	<b>1.066.025</b>	Vlastní kapitál celkem	846.813	848.489	Dlouhodobé závazky celkem	172.558	207.438	Krátkodobé závazky celkem	4.884	9.305	Časové rozlišení	384	793	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>1.024.639</b>	<b>1.066.025</b>
VYBRANÉ ÚDAJE Z ROZVAHY	31. prosince 2012	31. prosince 2013																														
Dlouhodobý majetek celkem	622.795	676.629																														
Oběžná aktiva celkem	398.493	386.845																														
Časové rozlišení	3.351	2.551																														
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1.024.639</b>	<b>1.066.025</b>																														
Vlastní kapitál celkem	846.813	848.489																														
Dlouhodobé závazky celkem	172.558	207.438																														
Krátkodobé závazky celkem	4.884	9.305																														
Časové rozlišení	384	793																														
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>1.024.639</b>	<b>1.066.025</b>																														

		VYBRANÉ ÚDAJE Z VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT		31. prosince 2012	31. prosince 2013																								
		Výkony	41.222	91.726																									
		Výkonová spotřeba	32.940	38.334																									
		Přidaná hodnota	8.282	52.612																									
		Osobní náklady	25.763	33.854																									
		Finanční výsledek hospodaření	35.679	-12.497																									
		Výsledek hospodaření za běžnou činnost	10.525	1.675																									
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">VYBRANÉ ÚDAJE Z PŘEHLEDU O PENĚŽNÍCH TOCÍCH</th> <th style="text-align: center;">31. prosince 2013</th> <th style="text-align: center;">31. prosince 2012</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</td> <td style="text-align: right;">248.362</td> <td style="text-align: right;">721.268</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</td> <td style="text-align: right;">7.277</td> <td style="text-align: right;">-22.793</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</td> <td style="text-align: right;">-56.949</td> <td style="text-align: right;">-69.666</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</td> <td style="text-align: right;">35.231</td> <td style="text-align: right;">-380.447</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období</td> <td style="text-align: right;">233.921</td> <td style="text-align: right;">248.362</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				VYBRANÉ ÚDAJE Z PŘEHLEDU O PENĚŽNÍCH TOCÍCH		31. prosince 2013	31. prosince 2012	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	248.362	721.268		Čistý peněžní tok z provozní činnosti	7.277	-22.793		Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-56.949	-69.666		Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	35.231	-380.447		Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	233.921	248.362	
VYBRANÉ ÚDAJE Z PŘEHLEDU O PENĚŽNÍCH TOCÍCH		31. prosince 2013	31. prosince 2012																										
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	248.362	721.268																											
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	7.277	-22.793																											
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-56.949	-69.666																											
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	35.231	-380.447																											
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	233.921	248.362																											
		<p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu Emitent neuveřejnil žádné další auditované finanční informace.</p> <p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.</p>																											
<b>B.13</b>	<b>Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Emitenta</b>	<p>Za období pokryté finančními výkazy uvedenými v tomto Prospektu ani od data posledního auditovaného finančního výkazu do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta ani Skupiny, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta nebo Skupiny.</p>																											
<b>B.14</b>	<b>Závislost na subjektech ve Skupině</b>	<p>Služby poskytované Emitentem v rámci jeho podnikatelské činnosti jsou poskytovány téměř výhradně ve vztahu k jiným společnostem ze Skupiny, v důsledku čehož jsou příjmy Emitenta téměř zcela závislé na společnostech ze Skupiny.</p> <p>Informace o Skupině jsou rovněž uvedeny v prvcích B.5 a B.16.</p>																											
<b>B.15</b>	<b>Hlavní činnosti Emitenta</b>	<p>Hlavní činností Emitenta je poskytování poradenských služeb v oblasti projektového řízení a správy nemovitostí společností v rámci Skupiny, včetně poskytování vnitroskupinového financování.</p>																											
<b>B.16</b>	<b>Ovládající osoba</b>	<p>Emitent je ovládán ve smyslu § 71 a násl. ZOK panem Radimem Passerem, který přímo vlastní 85% akcií Emitenta.</p> <p>Vztah ovládání Emitenta panem Radimem Passerem je založen výhradně na bázi přímého vlastnictví kontrolního balíku akcií tak, jak je popsáno v tomto Prospektu. Emitent si není vědom, že by ovládání Emitenta bylo založeno na jiných formách ovládání, než je majetková účast na základním kapitálu Emitenta, jakými např. může být smluvní ujednání.</p> <p>Informace o Skupině je rovněž uvedena v prvku B.5.</p>																											
<b>B.17</b>	<b>Rating Emitenta nebo</b>	<p>Nepoužije se; Emitentovi ani emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating.</p>																											



	<b>jeho dluhových cenných papírů</b>	
--	--------------------------------------	--

### ODDÍL C – CENNÉ PAPIRY

<b>C.1</b>	<b>Popis Dluhopisů</b>	Zaknihované dluhopisy na doručitele s pevnou úrokovou sazbou 5,25% p.a. v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 550.000.000 Kč splatné v roce 2017, ISIN CZ0003511461.
<b>C.2</b>	<b>Měna Dluhopisů</b>	Koruna česká (CZK).
<b>C.5</b>	<b>Převoditelnost Dluhopisů</b>	Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
<b>C.8</b>	<b>Popis práv spojených s Dluhopisy</b>	<p>Práva a povinnosti plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky Dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke Dni konečné splatnosti dluhopisů a právo na výnos vyplácený ke Dnům výplaty úroků. S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat v Případech neplnění předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění, resp. Emisními podmínkami.</p> <p>Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nezajištěné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého splnění rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.</p>
<b>C.9</b>	<b>Výnos Dluhopisů</b>	Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25% p.a., a to až do Dne konečné splatnosti dluhopisů. Úrok je vyplácen čtvrtletně zpětně, vždy k 31. březnu, 30. červnu, 30. září a 31. prosinci příslušného roku. Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období (včetně takového dne) do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje (vyjma takového dne). Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů, resp. Dnem předčasné splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. Úroková sazba není odvozena od podkladového nástroje. Dnem konečné splatnosti je 31. prosince 2017 za předpokladu, že nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů. Zástupce držitelů Dluhopisů není k datu tohoto Prospektu ustanoven.
<b>C.10</b>	<b>Derivátová složka platby úroku</b>	Nepoužije se; taková derivátová složka v případě Dluhopisů neexistuje.
<b>C.11</b>	<b>Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh</b>	Nepoužije se; Emitent nebude žádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu.

### ODDÍL D – RIZIKA

<b>D.2</b>	<b>Hlavní rizika specifická pro Emitenta</b>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující faktory:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emitent je vystaven kreditnímu riziku.</li> </ul> <p>Kreditní riziko představuje riziko ztrát, kterým je Emitent vystaven v případě, že třetí strany nesplní svůj závazek vůči Emitentovi vyplývající z finančních nebo</p>
------------	--	---

		<p>obchodních vztahů Emitenta.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emitent je vystaven riziku likvidity. Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta, kterému je Emitent vystaven v případě opožděných plateb jistiny a úroků v souvislosti s poskytnutými úvěry ve skupině Emitenta a předčasné splatnosti dluhů (výdajů) Emitenta.</li> <li>• Emitent je vystaven riziku konkurence. Emitent a celá Skupina podniká v oblasti realitního trhu a je účastníkem hospodářské soutěže. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu a na chování konkurence.</li> <li>• Emitent je vystaven riziku ztráty klíčových osob. Riziko ztráty klíčových osob představuje riziko, že klíčové osoby Emitenta a akcionáře Emitenta, tj. členové managementu a především senior managementu spolupůsobící při vytváření a uskutečňování klíčových strategií a podnikání Emitenta, již nebudou Emitentem dále motivováni a udrženi.</li> <li>• Emitent je vystaven riziku možných budoucích soudních a jiných řízení. Emitent není účastníkem soudních, rozhodčích ani jiných řízení, která by významně souvisela s jeho finanční nebo provozní situací, do budoucna však existenci takových sporů nelze vyloučit.</li> <li>• Emitent je vystaven riziku zahájení insolvenčního řízení. V případě podání návrhu na zahájení insolvenčního řízení může být Emitent po neurčitou dobu omezen v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta a jeho výsledcích podnikání. Tento následek může nastat, ať je návrh na zahájení insolvenčního řízení opodstatněný či neopodstatněný.</li> <li>• Emitent je vystaven riziku volatility měnového kurzu Změna hodnoty EUR proti CZK by měla dopad na zvýšenou, resp. sníženou hodnotu zamýšlených investic v EUR</li> <li>• Emitent je vystaven riziku závislosti na Skupině. Schopnost Emitenta dostát svým závazkům může být významným způsobem ovlivněna hospodářskou a finanční situací ostatních společností ze Skupiny, neboť služby poskytované Emitentem v rámci jeho podnikatelské činnosti jsou poskytovány téměř výhradně ve vztahu k jiným společnostem ze Skupiny, v důsledku čehož jsou příjmy Emitenta téměř zcela závislé na společnostech ze Skupiny.</li> <li>• Emitent je vystaven riziku spojeném s ovládním Emitenta Emitent je ovládán jedinou fyzickou osobou a to výhradně na bázi přímého vlastnictví kontrolního balíku akcií. Pokud by došlo k rozporu mezi zájmy hlavního akcionáře či ke změně kontroly ve vztahu k Emitentovi, mohla by taková skutečnost mít negativní dopad na</li> </ul>
--	--	---

		<p>Emitenta a/nebo investici do Dluhopisů.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emitent je vystaven riziku refinancování Dluhopisů. I v případě řádného plnění všech dluhů subjektů ve Skupině vůči Emitentovi je možné, že příjmy z obchodní činnosti Emitenta nebudou dostačovat k pokrytí výplaty jistiny Dluhopisů. Vzhledem k tomu, že Emitent nemá žádné jiné další významné zdroje příjmů ani významná aktiva, bude v takovém případě schopnost Emitenta uhradit k datu splatnosti jistinu z Dluhopisů záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním</li> <li>• Emitent je vystaven riziku spojeném se zárukami Emitent poskytuje zajištění financování společností ze Skupiny. Emitent nemůže předjímat ani ovlivnit, zda v budoucnu budou jedna nebo více takových záruk realizovány. Případná realizace těchto záruk by mohla mít negativní dopad na finanční situaci Emitenta a tím i na investici do Dluhopisů.</li> <li>• Emitent je vystaven riziku sekundární závislosti na rizicích týkajících se nemovitostí členů Skupiny a rizicích realitního trhu. Mezi tato rizika patří zejména riziko neobsazenosti pronajímaných prostor, dále pak riziko poškození nemovitostí vlastněných členy Skupiny a související potřeba náhlých oprav, riziko týkající se hodnoty pozemků a budov vlastněných členy Skupiny, riziko růstu úrokových sazeb přijatých úvěrů, riziko volatility měnového kurzu, riziko ceny služeb nájemců, riziko přerušeni nebo ukončení provozu, riziko související s vývojem tržního nájmu, riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí vlastněných členy Skupiny, riziko spojené s nezískáním bankovního úvěru, riziko podpojištění majetku, riziko schvalovacích procesů, riziko růstu pořizovacích nákladů a riziko ztráty z finančních derivátů.</li> </ul>
<b>D.3</b>	<b>Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy</b>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující faktory:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dluhopisy jsou komplexním finančním nástrojem a vhodnost takové investice musí investor s ohledem na své znalosti a zázemí pečlivě uvážit.</li> <li>• Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení.</li> <li>• Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování Emitentem může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo.</li> <li>• Obchodování s Dluhopisy může být méně likvidní než obchodování s jinými dluhovými cennými papíry.</li> <li>• Změna právních předpisů v budoucnu může negativně ovlivnit hodnotu Dluhopisů.</li> <li>• Investiční aktivity některých investorů jsou předmětem regulace a je na uvážení takového investora, zda je pro něj</li> </ul>

		<p>investice do Dluhopisů přípustná.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Návrstnost investic do Dluhopisů mohou negativně ovlivnit různé poplatky třetích stran (např. poplatky za vedení evidence Dluhopisů).</li> <li>• Návrstnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna daňovým zatížením.</li> <li>• Návrstnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna výší inflace.</li> <li>• Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou jsou vystaveny riziku poklesu jejich ceny v důsledku změny tržních úrokových sazeb.</li> </ul>
--	--	---

## ODDÍL E - NABÍDKA

<b>E.2b</b>	<b>Důvody nabídky a použití výnosů</b>	<p>Prostředky získané touto emisí budou použité výhradně na ekonomické aktivity Emitenta a to zejména na financování akvizic dokončených realitních projektů generujících příjmy z nájmemného. Financování takových akvizic Emitenta může mít formu nákupu podílu v projektové společnosti vlastníci investiční nemovitost, případně poskytnutí půjčky do takto získané společnosti ovládané Emitentem. Emitent nepoužije prostředky získané touto emisí na splacení svých závazků vůči akcionářům, spřízněným osobám nebo jiným věřitelům.</p>
<b>E.3</b>	<b>Popis podmínek nabídky</b>	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČ: 649 48 242 (dále také jen „UniCredit“ nebo „Hlavní manažer“) v závislosti na zájmu investorů v rámci veřejné nabídky probíhající od 11.6. 2014 po dobu 12 měsíců od data schválení tohoto Prospektu s tím, že veřejná nabídka bude případně ukončena dříve, pokud dojde k umístění Dluhopisů v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise. Emitent hodlá prostřednictvím Hlavního manažera nabízet Dluhopisy až do celkového předpokládaného objemu Emise zájemcům z řad tuzemských či zahraničních investorů, a to kvalifikovaným i jiným (zejména neprofesionálním (retailovým)) investorům. Dluhopisy budou nabízeny formou veřejné nabídky. Emitent není povinen uskutečnit Emisi, pokud nebudou nejpozději do 15. července 2014 Hlavním manažerem přijaty pokyny k úpisu Dluhopisů v celkové nominální hodnotě alespoň 250.000.000 Kč (dvě stě padesát miliónů korun českých).</p> <p>Investoři budou osloveni Hlavním manažerem (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit Dluhopisy, je stanovena na 50.000 Kč. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen předpokládaným celkovým objemem Dluhopisů nabízeným Hlavním manažerem. Hlavní manažer je oprávněn objednávkou investorů dle vlastního uvážení krátit. Emitent může též nabízet Dluhopisy sám s tím, že případný zájem ze strany investora bude komunikovat Hlavnímu manažerovi a takový investor pak bude vyzván Hlavním manažerem k podání objednávky způsobem popsaným výše. Oslovení investorů ze strany Emitenta tak nebude mít vliv na podmínky nabídky.</p> <p>Po obdržení závazných objednávek uzavře Emitent s Hlavním</p>

		<p>manažerem nejpozději 3 (tři) pracovní dny před Datem emise smlouvu o upsání Dluhopisů, na jejímž základě Hlavní manažer Dluhopisy k Datu emise upíše a koupí (v případě následných tranší Dluhopisů bude Datum emise nahrazen posledním pracovním dnem v daném měsíci počínaje dnem 29. srpna 2014). Následně, v rámci stejného obchodního dne, uspokojí Hlavní manažer objednávky podané koncovými investory a převede Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v CDCP. Zároveň Hlavní manažer inkasuje z peněžních účtů koncových investorů kupní ceny za Dluhopisy. Kupní cena za Dluhopisy bude shodná (i) s Emisním kurzem definovaným níže, kupuje-li koncový investor Dluhopisy k Datu emise nebo (ii) s cenou, za kterou Hlavní manažer upisuje a kupuje Dluhopisy kdykoliv po Datu emise, určenou vždy na základě aktuálních tržních podmínek a případného alikvotního výnosu a uveřejněnou na webových stránkách Hlavního manažera, odkaz Firmy, Korporace, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů.</p> <p>Emisní kurz Dluhopisů bude stanoven v rozmezí od 98,50% do 100% k Datu emise Emitentem po konzultaci s Hlavním manažerem, a to na základě zjištění zájmu potenciálních investorů do Dluhopisů. Emisní kurz Dluhopisů bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta <a href="http://www.passerinvest.cz">www.passerinvest.cz</a> a na webových stránkách Hlavního manažera, odkaz Firmy, Korporace, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů (<a href="http://www.unicreditbank.cz/web/firmy/korporace/operace-na-kapitalovem-trhu/informace-k-vybranim-emisim-dluhopisu">www.unicreditbank.cz/web/firmy/korporace/operace-na-kapitalovem-trhu/informace-k-vybranim-emisim-dluhopisu</a>) nejpozději 1 (jeden) pracovní den před Datem emise.</p>
<b>E.4</b>	<b>Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce</b>	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na nabídce Dluhopisů, vyjma Hlavního manažera, který umísťuje Dluhopisy na trhu, na nabídce Dluhopisů zájem, který by byl pro takovou nabídku podstatný.
<b>E.7</b>	<b>Odhad nákladů účtovaných investorovi</b>	V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebudou investorovi účtovány žádné poplatky. Každý investor, který koupí Dluhopisy u UniCredit, bude dle aktuálního sazebníku UniCredit uvedeném na internetových stránkách UniCredit, odkaz Sazebník, viz <a href="http://www.unicreditbank.cz/web/sazebnik">www.unicreditbank.cz/web/sazebnik</a> , hradit běžné poplatky UniCredit za vedení účtu cenných papírů. Tyto náklady nebudou přesahovat výši 0,15% p.a. (ročně) z celkového objemu Dluhopisů na takovém účtu plus daň z přidané hodnoty.

## II. RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž rizika, která Emitent považuje za významná, jsou uvedena níže v této kapitole. Pořadí, v nichž jsou tyto rizikové faktory uváděny, není dáno pravděpodobností jejich výskytu ani rozsahem jejich případného komerčního dopadu. Následující přehled rizikových faktorů nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoliv ustanovení Emisních podmínek Dluhopisů nebo údajů uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoliv práva nebo povinnosti vyplývající z Emisních podmínek Dluhopisů a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoliv rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách nabídky Dluhopisů a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným investorem.

### 1. RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE EMITENTA

#### (a) Kreditní riziko

Kreditní riziko představuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým dluhům z finančních nebo obchodních vztahů, které může vést k finančním ztrátám. Emitent je vystaven zejména kreditnímu riziku ze smluvních vztahů se spřízněnými společnostmi ve Skupině, přičemž nejvýznamnější pohledávky vůči těmto společnostem uvádí přehled níže, se stavem v tis. Kč k 31. prosinci 2012 a k 31. prosinci 2013 (další detaily této expozice Emitenta vůči spřízněným osobám viz kapitolu „VIII. Hlavní činnosti Emitenta“, článek 1.2). Souhrnná výše těchto pohledávek Emitenta (bez příslušenství) za uvedenými společnostmi přesahuje 60% všech aktiv Emitenta. Dále plyne kreditní riziko z finančních aktivit včetně vkladů u bank a finančních institucí. Toto riziko by v případě realizace mohlo negativně ovlivnit finanční situaci Emitenta a jeho výsledky podnikání a možnost splácet výnos z Dluhopisů, případně vyplatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Dlužník (společnost ze Skupiny)	31. prosince 2012	31. prosince 2013
BB C - Building G, a.s.	0	34.356
BB C - Building OMEGA, a.s.	51.600	57.250
BB Centrum - FILADELFIE, a.s.	70.903	7.336
BB C – Nová Brumlovka, a.s.	48.752	36.653
Karolína Development a.s.	1.460	1.460
Office Park Roztyly, a.s.	204.900	209.430
BB C – Building DELTA, a.s.	113.600	117.643
Balance Club Brumlovka, a.s.	3.465	0
BBC Investments, a.s.	14.000	541
North Star Centre - Birch House, a.s.	0	10
BB C - SERVICES, s.r.o.	0	1.440
Real Estate OSTRAVA, a.s.	0	11.800
PST – Project A, a.s.	0	167.000
PST – Project E, a.s.	0	2.704
PST – Project D, a.s.	102.320	0
<b>Celkem</b>	<b>611.000</b>	<b>647.623</b>

#### (b) Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv Emitenta v důsledku rozdílné splatnosti dluhů Emitenta a rozdílnému portfoliu zdrojů financování Emitenta. Emitent je konkrétně vystaven riziku ztráty příjmů, neboť značná část příjmů Emitenta je generována na základě smluv uzavřených na dobu určitou. Lze předpokládat, že některé ze smluv (zejména smlouvy o projektovém řízení) nebudou po uplynutí doby, na kterou jsou uzavřeny, dále prodlouženy. Následující tabulka uvádí přehled těchto smluv:

Objednatel	Typ smlouvy	Datum podpisu	Platná do:	Příjmy Emitenta za poskytnuté služby za rok 2013 v Kč
BB C - Building DELTA, a.s.	Smlouva o projektovém řízení	2. dubna 2008	31. prosince 2015	34.000.000
BB C - Building G, a.s.	Smlouva o projektovém řízení	18. října 2012	31. prosince 2015	12.000.000
Rezidenční park Baarova, a.s.	Zprostředkovatelská smlouva	7. května 2012	Na dobu neurčitou	7.012.920
Rezidenční park Baarova, a.s.	Smlouva o projektovém řízení	25. května 2005	31. prosince 2015	6.000.000
BB C - Building OMEGA, a.s.	Smlouva o projektovém řízení	5. listopadu 2012	31. prosince 2016	6.000.000
BB Centrum – FILADEFIE, a.s.	Smlouva o property managementu	12. prosince 2012	31. prosince 2020	5.163.672
Office Park Roztyly, a.s.	Smlouva o projektovém řízení	15. května 2006	31. prosince 2016	3.600.000
BB Centrum – FILADEFIE, a.s.	Smlouva o správě majetku	12. prosince 2012	31. prosince 2014	3.000.000
BB C - Building GAMMA, a.s.	Smlouva o property managementu	30. června 2009	31. prosince 2013	2.585.772
Balance Club Brumlovka, a.s.	Smlouva o řízení projektu	1. listopadu 2007	Na dobu neurčitou	1.800.000
<b>Příjmy celkem</b>				<b>81.162.364</b>

Emitent je vystaven riziku likvidity v případě opožděných plateb jistiny a úroků v souvislosti s poskytnutými úvěry ve skupině Emitenta a předčasné splatnosti dluhů (výdajů) Emitenta (nejvýznamnější expozice Emitenta vůči společnostem ve Skupině uvádí předchozí odstavec (a), dále také kapitola „VIII. Hlavní činnosti Emitenta“, článek 1.2), které by v případě realizace mohlo negativně ovlivnit finanční situaci Emitenta a jeho výsledky podnikání a možnost splácet výnos z dluhopisů, případně vyplatit nominální hodnotu Dluhopisů.

#### (c) Riziko konkurence

Emitent poskytuje poradenské služby v oblasti projektového řízení a správy nemovitostí společností v rámci Skupiny, včetně poskytování vnitroskupinového financování. Ve vztahu k Emitentovi tedy riziko konkurence není významné, neboť Emitent působí téměř výhradně v rámci Skupiny a není tedy účastníkem vnějšího trhu. Skupina podniká v oblasti realitního trhu a je účastníkem hospodářské soutěže (pokud jde o postavení Emitenta a Skupiny na trhu blíže také viz kapitolu „VIII. Hlavní činnosti Emitenta“, článek 2). Pro Skupinu je primárním rizikem souvisejícím s konkurencí rostoucí míra neobsazenosti, jak blíže popisuje článek 3 této kapitoly. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Emitenta a v konečném důsledku negativně ovlivnit jeho schopnost dostát dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

#### (d) Riziko ztráty klíčových osob

Klíčové osoby Emitenta a akcionáře Emitenta, tj. členové managementu a především senior managementu, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií a podnikání Emitenta. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení a podnikání Emitenta a jeho schopnost zavádět a uskutečňovat stanovené strategie. Emitent nemůže zaručit, že bude schopen tyto klíčové osoby udržet a motivovat. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci.

#### (e) Soudní a jiná řízení

K datu vydání Prospektu Emitent není účastníkem soudních, rozhodčích ani jiných řízení, která by významně souvisela s jeho finanční nebo provozní situací. K datu tohoto Prospektu nejsou vedeny žádné spory, které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Emitent si není vědom žádných takových nevyřešených sporů. Do budoucna však existenci takových sporů nelze vyloučit.

#### **(f) Riziko zahájení insolvenčního řízení**

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Insolvenční zákon**“) stanoví, že dlužník je v úpadku, jestliže má více věřitelů a peněžité dluhy po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti a tyto dluhy není schopen plnit, případně je-li předlužen. Insolvenční řízení lze zahájit jen na návrh, který je oprávněn podat dlužník nebo jeho věřitel. Jde-li o hrozící úpadek, může insolvenční návrh podat jen dlužník.

I přes určitá opatření, která mají zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy budou podány. Insolvenční řízení je zahájeno soudní vyhláškou, a to nejpozději do 2 hodin od doručení insolvenčního návrhu soudu. Od okamžiku zveřejnění vyhlášky až do rozhodnutí soudu o insolvenčním návrhu (pokud soud nerozhodne jinak) je dlužník povinen zdržet se nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení. Dle Insolvenčního zákona rozhodne soud o insolvenčním návrhu podaném třetími osobami bezodkladně; přesnější lhůtu pro rozhodnutí zákon nestanoví.

I přesto, že omezení týkající se nakládání s majetkovou podstatou se netýká, mimo jiné, úkonů nutných k provozování podniku v rámci obvyklého hospodaření nebo k odvrácení hrozící škody, nelze vyloučit, že pokud bude neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení podán na Emitenta, bude Emitent po neurčité době omezen v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta a jeho výsledcích podnikání, a tedy i na možnosti splácet výnos z dluhopisů, případně vyplatit nominální hodnotu Dluhopisů.

#### **(g) Riziko volatility měnového kurzu.**

Emitent zamýšlí realizovat investice v EUR. Případný pokles hodnoty EUR, tzn. posílení CZK, by mělo za důsledek pokles hodnoty takových investic a naopak.

#### **(h) Riziko závislosti Emitenta na Skupině**

Služby poskytované Emitentem v rámci jeho podnikatelské činnosti jsou poskytovány téměř výhradně ve vztahu k jiným společnostem ze Skupiny, v důsledku čehož jsou příjmy Emitenta téměř zcela závislé na společnostech ze Skupiny. Schopnost Emitenta dostát svým závazkům může být tedy významným způsobem ovlivněna hospodářskou a finanční situací ostatních společností ze Skupiny. Toto riziko je navíc prohloubeno tím, že pohledávky Emitenta za společnostmi ze Skupiny jsou podřízeny úvěrovému financování poskytovanému bankami ostatním společnostem ze Skupiny a dále tím, že Emitent nevlastní žádný nemovitý a ani významný movitý majetek. Tato skutečnost může ovlivnit schopnost Emitenta splatit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů a dostát tak dluhům z vydaných Dluhopisů.

#### **(i) Riziko refinancování Dluhopisů**

I v případě řádného plnění všech dluhů subjektů ve Skupině vůči Emitentovi je možné, že příjmy z obchodní činnosti Emitenta nebudou dostačovat k pokrytí výplaty jistiny Dluhopisů. Vzhledem k tomu, že Emitent nemá žádné jiné další významné zdroje příjmů ani významná aktiva, bude v takovém případě schopnost Emitenta uhradit k datu splatnosti jistinu z Dluhopisů záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak). Není přitom jisté, že opětovné financování dluhu vyplývajícího z emise Dluhopisů nebo jeho části Emitent v budoucnosti získá. Tato skutečnost může ovlivnit schopnost Emitenta splatit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů a dostát tak dluhům z vydaných Dluhopisů. Vzhledem k podmínkám, které převládají na kapitálových trzích, také nelze vyloučit, že Emitent nebude schopen refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy za příznivých podmínek. Pokud by Emitent nebyl schopen refinancovat svoje dluhy za přijatelných podmínek nebo by refinancování nebylo vůbec možné, měla by tato skutečnost negativní dopad na schopnost Emitenta splatit nominální hodnotu Dluhopisů.

#### **(j) Riziko spojené s ovládním Emitenta**

Emitent je ovládán panem Radimem Passerem, přičemž tento vztah ovládní je založen výhradně na bázi přímého vlastnictví kontrolního balíku akcií tak, jak je popsáno v tomto Prospektu. Emitent si není vědom žádného opatření, které by bránilo případnému zneužití kontroly ze strany hlavního akcionáře (s výjimkou kogentních ustanovení zákona na ochranu věřitelů) ani případné změně této kontroly (ať už v důsledku



prodeje či případného přechodu vlastnictví akcií z jakéhokoliv důvodu). Pokud by došlo k rozporu mezi zájmy hlavního akcionáře či ke změně kontroly ve vztahu k Emitentovi, mohla by taková skutečnost mít negativní dopad na Emitenta a/nebo investici do Dluhopisů.

#### **(k) Riziko spojené se zárukami Emitenta**

Emitent v rámci své činnosti poskytuje zajištění financování poskytnutého bankami společností ze Skupiny. Tyto záruky dosahují celkové výše přesahující 1.000.000.000 Kč. Emitent nemůže předjímat ani ovlivnit, zda v budoucnu budou jedna nebo více takových záruk realizovány. Případná realizace těchto záruk by mohla mít negativní dopad na finanční situaci Emitenta a tím i na investici do Dluhopisů.

## **2. RIZIKO SEKUNDÁRNÍHO DOPADU RIZIK REALITNÍHO TRHU NA EMITENTA**

Emitenta se vzhledem k jeho závislosti na Skupině sekundárně dotýkají i rizika aplikovatelná na jednotlivé společnosti ve Skupině. Společnosti ve Skupině podnikají na realitním trhu, zejména v oblasti developmentu a investic, a jako takové jsou vystaveny rizikům spojeným s jimi developovanými či vlastněnými nemovitostmi a též obecným rizikům realitního trhu. Vzhledem k tomu, že některé společnosti ze Skupiny jsou významnými dlužníky nebo odběrateli služeb Emitenta, mohou tato rizika ovlivnit jejich schopnost plnit závazky vůči Emitentovi a sekundárně ovlivnit hospodářskou situaci Emitenta. Mezi tato rizika aplikovatelná na členy Skupiny patří zejména, avšak nikoli výlučně:

#### **(a) Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor.**

Prostory pronajímané členy Skupiny mohou zůstat delší dobu neobsazené, případně po předčasném ukončení nebo neobnovení stávajících nájemních smluv se neobsazenými mohou stát. Toto může mít dopad na příjmy pronajímatele a tedy výslednou finanční situaci takového člena Skupiny. Toto riziko je zásadní a může sekundárně aktivovat další rizika. Absence pronájmů může mít za následek zastavení projektu v developerské fázi nebo významný pokles hodnoty dokončeného projektu. Toto riziko lze hodnotit u komerčních projektů na základě celkové situace na konkrétním trhu a obsazenosti projektu (s ohledem na fázi, ve které se projekt nachází). Níže je uvedena informace o obsazenosti a fázi projektů (status) realizovaných vybranými společnostmi ze Skupiny:

#### BB C – Building G, a.s.

Popis společnosti: projektová společnost  
Projekt: výstavba administrativní budovy, A - standard, 6 200 m<sup>2</sup> netto pronajmutelných ploch  
Lokalita: BB Centrum, Praha 4 - Michle, budova č.p. 1552, k.ú. Michle  
Status projektu: stavba dokončena, kolaudace 9/2013  
Pronajato: 50%

#### BB C – Nová Brumlovka, a.s.

Popis společnosti: projektová společnost  
Projekt: výstavba víceúčelové budovy (hlavní funkce - prostory pro sport a relaxaci, obchodní prostory), 6 000 m<sup>2</sup> netto pronajmutelných ploch  
Lokalita: BB Centrum, Praha 4 - Michle, budova č.p. 1100, k.ú. Michle  
Status projektu: stavba dokončena, kolaudace 3/2007  
Pronajato: 100%

#### BB Centrum – FILADELFIE, a.s.

Popis společnosti: projektová společnost  
Projekt: výstavba administrativně - obchodní budovy, A - standard, 31 400 m<sup>2</sup> netto pronajmutelných ploch  
Lokalita: BB Centrum, Praha 4 - Michle, budova č.p. 1525, k.ú. Michle  
Status projektu: stavba dokončena, kolaudace 6/2010  
Pronajato: 97%

### Rezidenční park Baarova, a.s.

Popis společnosti: projektová společnost  
Projekt: výstavba bytové budovy, 142 jednotek  
  
Lokalita: BB Centrum, Praha 4 - Michle, budovy č.p. 1540, 1541, 1542, k.ú. Michle  
Status projektu: stavba dokončena, kolaudace 5/2012  
Prodáno: 88%

### BB C – Building DELTA, a.s.

Popis společnosti: projektová společnost  
Projekt: výstavba administrativní budovy, A - standard, 38 000 m2 netto pronajmutelných ploch  
  
Lokalita: BB Centrum, Praha 4 - Michle, ulice Vyskočilova  
Status projektu: ve výstavbě, dokončení 1Q/2015  
Pronajato: 0%

### BB C – Building OMEGA, a.s.

Popis společnosti: projektová společnost  
Projekt: výstavba administrativní budovy, A - standard, až 36 000 m2 pronajmutelných ploch  
  
Lokalita: BB Centrum, Praha 4 - Michle, území ohraničené ulicemi 5. května, Hodonínská, Pod Dálnicí  
  
Status projektu: akvizice pozemků, projektová příprava

### PST – Project A, a.s.

Popis společnosti: projektová společnost  
Projekt: akvizice 100% obchodního podílu společnosti BBC Building H s.r.o  
Status projektu: akvizice dokončena 9/2013

### BBC Building H s.r.o

Popis společnosti: projektová společnost  
Projekt: demolice stávajícího objektu a výstavba nových budov na uvolněném místě nové budovy - hotel (160 pokojů) a administrativní budova (A - standard, 10 000 m2 pronajmutelných ploch)  
stávající objekt - administrativní budova, B - standard, 5 900 m2 netto pronajmutelných ploch  
  
Lokalita: BB Centrum, Praha 4 - Michle, budova č.p. 741  
Status projektu: projektová příprava  
Pronajato (stávající objekt): 90% (10/2014 - nájemce ve výpovědi, snížení na 40%)

### Office Park Roztyly, a.s.

Popis společnosti: projektová společnost  
Projekt: smíšená výstavba s převažující administrativní funkcí, až 60 000 m2 pronajmutelných ploch  
  
Lokalita: Praha 4 - Roztyly, území ohraničené ulicemi 5. května, Na Ovčíně, U Michelského lesa a budovou T- Mobile  
  
Status projektu: akvizice pozemků, projektová příprava

**(b) Riziko poškození nemovitostí vlastněných členy Skupiny a související potřeba náhlých oprav.**

V případě, že budou nemovitosti vlastněné členy Skupiny výrazně poškozeny důsledkem živelné či jakékoli jiné nepředvídatelné události nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout jejich tržní hodnota. Ke stejnému efektu může dojít v případě, že člen Skupiny nebude řádně udržovat tyto nemovitosti, ať již z nedostatku likvidity, či jiných důvodů.

**(c) Riziko týkající se hodnoty pozemků a budov vlastněných členy Skupiny.**

Hodnota pozemků a budov vlastněných členy Skupiny se může měnit v čase v závislosti na tržních i obecnějších makroekonomických podmínkách. Případné ocenění nemovitostí vlastněných členy Skupiny nemusí odrážet jejich tržní hodnotu a nelze vyloučit, že toto může mít dopad na výsledky hospodaření členů Skupiny.

**(d) Riziko růstu úrokových sazeb přijatých úvěrů.**

Některé společnosti ze Skupiny financují svoje projekty bankovními úvěry. Přestože jsou tyto společnosti proti úrokovému riziku zajištěny, v případě růstu úrokových sazeb mohou mít tyto členové Skupiny zvýšené obtíže se splácením svých finančních závazků. Níže je uvedena informace o úvěrech přijatých vybranými společnostmi ze Skupiny, které jsou zároveň hlavními dlužníky a odběrateli služeb Emitenta:

Společnost	Načerpano/zůstatek úvěru k 31.12.2013	Měna úvěru	Úvěrová částka
BB C – Building DELTA, a.s.	888.807,50 *	EUR	EUR 56.000.000
New Karolina Office Development, a.s.	14.928.243,93 *	EUR	EUR 28.000.000
BB C – Building G, a.s.	5.860.660,99 *	EUR	EUR 9.500.000
BB Centrum - FILADELFIE, a.s.	98.426.000,00	EUR	úvěr dočerpán
BB C – Nová Brumlovka, a.s.	10.266.202,00	EUR	úvěr dočerpán
BBC Investments, a.s.	100.000.000,00	CZK	úvěr dočerpán
BBC Building H s.r.o.	101.548.606,00	CZK	úvěr dočerpán

\* úvěr čerpán v CZK, k datu ukončení čerpání bude konvertován do EUR zajištěným kurzem, který je také použitý pro přepočet zůstatku z CZK do EUR (BB C – Building DELTA, a.s. – kurz 25,517 CZK/EUR, New Karolina Office Development, a.s. – kurz 25,360 CZK/EUR, BB C – Building G, a.s. – kurz 25,312 CZK/EUR)

**(e) Riziko volatility měnového kurzu.**

Společnosti Skupiny jsou vystaveny kurzovému riziku z důvodů denominace příjmů (nájemného) v EUR. Přestože jsou tyto projekty částečně proti tomuto riziku zajištěny, mohou mít významné změny měnového kurzu za důsledek kurzové ztráty.

**(f) Riziko ceny služeb nájemců**

Při provozu nemovitostí vlastněných či provozovaných členy Skupiny dochází k extenzivnímu využití vody, elektrické a tepelné energie. Nelze vyloučit výrazný růst cen těchto vstupů spojený s nepříznivým dopadem na hospodaření nájemců a tím i k negativnímu dopadu na jejich schopnost platit členům Skupiny nájemné.

**(g) Riziko přerušování nebo ukončení provozu.**

Při dlouhodobém přerušování nebo ukončení provozu nemovitostí vlastněných či provozovaných členy Skupiny z důvodu selhání technologie, selhání obsluhy, nefunkčnosti IT, živelné pohromy, opravy apod., hrozí významný výpadek v příjmech nájemců takových nemovitostí. Následný výpadek v příjmech členů Skupiny by mohl v konečném důsledku negativně ovlivnit jejich podnikání, hospodářské výsledky a finanční situaci.

**(h) Riziko související s vývojem tržního nájmu.**

Tržní nájem nebytových prostor odráží vztah nabídky a efektivní poptávky na lokálním trhu s nebytovými prostory. Členové Skupiny jsou tedy vystaveny riziku, že tržní nájem může mít v budoucnu i klesající tendence a to pokud by nabídka nebytových prostor v podstatné míře převážila poptávku po nájmu

nebytových prostor. Případné snižování tržního nájmu by mohlo mít negativní dopad na hospodaření členů Skupiny.

**(i) Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí vlastněných členy Skupiny.**

Riziko investování do nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí.

**(j) Riziko spojené s nezískáním bankovního úvěru.**

Realitní developerské projekty jsou financovány vlastními zdroji developera a z větší části cizími zdroji, nejčastěji bankovním úvěrem. V případě nepříznivé situace na realitním trhu (absence nájemce) nebo nepříznivé situace na finančních trzích (neochota bank financovat realitní projekty), může být z důvodu nezískání bankovního úvěru developerský projekt zastaven.

**(k) Riziko podpojištění majetku.**

Nemovitosti jsou ohroženy řadou přírodních a lidských faktorů, které mohou mít za následek jejich úplné nebo částečné poškození. Přestože na tato rizika jsou nemovitosti pojištěny, nelze zaručit, že v případě takové škodné události pojistné plnění zcela pokryje vzniklou škodu.

**(l) Riziko schvalovacích procesů.**

Developerský projekt je možné realizovat pouze na základě platných povolení v souladu s legislativou České republiky. Jedná se zejména o soulad plánované výstavby s územním plánem a dále získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence platných povolení může projekt zdržet případně zcela zastavit.

**(m) Rizika růstu pořizovacích nákladů**

Výsledek developerského projektu záleží na výši pořizovacích nákladů například pořizovací cena pozemku, stavba, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu, geodetické služby), finanční náklady (detailněji v odstavci (d)). Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň. Toto navýšení nákladů by mohlo mít negativní dopad na hospodářský výsledek projektu.

**(n) Riziko ztráty z finančních derivátů**

Některé společnosti ze Skupiny uzavřely v souvislosti se zajištěním se proti kurzovým a úrokovým rizikům finanční deriváty. V případě nepříznivého vývoje měnových trhů a trhů úrokových sazeb se mohou z takových derivátů realizovat ztráty.

Všechna tato rizika ovlivňují hospodářskou situaci členů Skupiny a mohou tedy mít také nepřímý dopad na Emitenta a v důsledku ovlivnit jeho schopnost splatit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů a dostát tak závazkům z vydaných Dluhopisů.

### **3. RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE ČESKÉHO TRHU**

**(a) Politické, ekonomické, právní a sociální faktory**

Na výsledky podnikání a finanční situaci Emitenta mohou mít nepříznivý vliv faktory týkající se České republiky, které nelze objektivně předvídat a které je možné rozdělit na faktory politické, ekonomické, právní a sociální. Zejména změny v míře právní regulace či ve výkladu právní úpravy ve vztahu k Emitentovi mohou mít nepříznivý vliv na podnikání a finanční situaci Emitenta. Od 1. ledna 2014 nabyla účinnosti rozsáhlá reforma českého soukromého práva, jejíž součástí bylo přijetí nového Občanského zákoníku a ZOK. Aplikaci a výklad těchto nových právních norem v praxi nelze jednoznačně předvídat. Emitent nemůže výše zmíněné faktory jakkoliv ovlivnit, zejména pak nemůže zajistit, že politický, ekonomický či právní vývoj v České republice bude příznivý ve vztahu k jeho podnikání.

**(b) Rizika spojená s výkonností české ekonomiky**

Vzhledem k zaměření Emitenta výlučně na český trh, je růst zisku Emitenta do značné míry spojen s výkonností české ekonomiky. Jakákoli změna hospodářské, regulatorní, správní nebo jiné politiky české vlády, jakož i politický nebo hospodářský vývoj v České republice, nad kterým Emitent nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na českou ekonomiku a tím i na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Emitenta nebo na jeho schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

**(c) Rizika spojená s mírou inflace, výše úrokové míry a jejich změny**

Hospodářské výsledky Emitenta jsou ovlivňovány mírou inflace. Významné změny inflace nebo úrokové míry by mohly mít nepříznivý vliv na podnikání Emitenta a jeho finanční situaci.

**(d) Rizika spojená s devizovou intervencí v České republice**

V listopadu 2013 implementovala ČNB nástroje devizové intervence, na základě kterých mimo jiné uměle nastavila minimální směnný kurz euru vůči české koruně v poměru 1:27, a to po dobu minimálně do roku 2015. Ačkoli Emitent neshledává riziko přímého dopadu této intervence na obchodní činnost Emitenta, nelze vyloučit, že devizová intervence může nepřímo ovlivnit výsledky Skupiny jako celku. Tato skutečnost může mít nepříznivý dopad na celkové fungování české ekonomiky a tedy i na podnikání a hospodářskou a finanční situaci Emitenta.

**(e) Rizika spojená s nepředvídatelným výkladem daňových předpisů**

Neustále proměnlivý výklad daňových předpisů ze strany finančních úřadů, nesoulad vývoje českého a komunitárního daňového práva, prodloužené lhůty pro splacení dluhů, jakož i možnost uložení vysokých pokut a jiných sankcí, představují pro jakoukoli českou obchodní společnost, včetně Emitenta, určité daňové riziko.

**(f) Riziko nepředvídatelné události**

Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích a/nebo rychlý pohyb měnových kurzů může mít vliv na hodnotu Dluhopisů. Negativní vliv takových událostí by mohl způsobit snížení návratnosti peněžních prostředků investovaných Emitentem a ohrozit tak jeho schopnost splatit veškeré dlužné částky vyplývající z Dluhopisů. Dále může být hodnota Dluhopisů a jakékoliv příjmy z nich ovlivněny globální událostí (politické, ekonomické či jiné povahy), která se stane i v jiné zemi, než ve kterém jsou Dluhopisy vydávány a obchodovány.

**(g) Riziko všeobecné hospodářské recese a demografických faktorů**

Možné zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni a jiné významné vnější události může nepříznivě ovlivnit úrokové sazby, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku a v důsledku se nepříznivě projevit ve vývoji hospodářského výsledku Emitenta.

**(h) Riziko dopadu Občanského zákoníku a ZOK na podnikání**

Dne 1. ledna 2014 nabyla účinnosti rozsáhlá rekonstrukce soukromého práva zakotvená mimo jiné v Občanském zákoníku a ZOK. Změny nastolené novými zákony budou mít široký dopad na právní jednání fyzických i právnických osob v každodenním životě a dotknou se i takových oblastí jako základy výkladu smluvních vztahů a intencí smluvních stran. Při absenci soudních rozhodnutí interpretujících nové zákony může být přechodně narušena právní jistota v České republice. Emitent nemůže předjímat ani předpokládat dopad výše uvedených změn na své obchodní aktivity. České obchodní společnosti budou dále povinny sjednotit mnohé ze svých činností týkajících se zejména, avšak nikoli výlučně, vedení korporátní dokumentace, zmocnění k jednání za společnost, smluv s managementem společnosti a holdingových a ovládacích struktur s ustanoveními nových zákonů, a to v zákonem stanovených lhůtách. Nesplnění těchto povinností může mít za následek, mimo jiné, udělení pokut a jiných sankcí. Zejména nesplnění povinností společnosti uvést korporátní dokumentaci v souladu s novými zákony může mít za následek nucenou likvidaci takové společnosti. Emitent nemůže plně předpokládat logistické, právní a ekonomické problémy spojené s přechodem na nový právní režim dle Občanského zákoníku a ZOK.

#### 4. RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ

Rizika spojená s Dluhopisy zahrnují zejména následující rizikové faktory:

##### (a) Obecná rizika spojená s Dluhopisy

Potenciální investor do Dluhopisů si musí sám podle svých poměrů určit vhodnost takové investice. Každý investor by měl především:

- mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Prospektu (včetně jeho případných dodatků);
- mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích k ocenění a přístup k nim, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, investice do Dluhopisů a jejího dopadu na své celkové investiční portfolio;
- mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů;
- úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám a tomuto Prospektu, včetně jeho případných dodatků) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoli příslušného ukazatele nebo finančního trhu; a
- být schopen ocenit (buď sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika.

Investor nese riziko případné nevhodnosti investice do Dluhopisů.

##### (b) Dluhopisy jako komplexní finanční nástroj

Dluhopisy představují komplexní finanční nástroj. Institucionální investoři obvykle nekupují komplexní finanční nástroje jako své jediné investice. Institucionální investoři nakupují komplexní finanční nástroje s přeměřeným rizikem, jehož výše jsou si vědomi, s cílem snížit riziko nebo zvýšit výnos svých celkových portfolií. Potenciální investor by neměl investovat do Dluhopisů, které jsou komplexním finančním nástrojem, bez odborného posouzení (které učiní sám či spolu s finančním poradcem) vývoje výnosu Dluhopisu za měnících se podmínek determinujících hodnotu Dluhopisů a dopadu, který bude taková investice mít na investiční portfolio potenciálního investora. Investor nese riziko případné nevhodnosti investice do Dluhopisů.

##### (c) Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem

Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího nepodřízeného dluhového financování Emitenta. Přijetí jakéhokoli dalšího (zajištěného či nezajištěného) dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů, což by mohlo mít za následek úplnou či částečnou ztrátu investic do Dluhopisů na straně investora.

##### (d) Riziko úrokové sazby z Dluhopisů

Vlastník dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (dále jen „tržní úroková sazba“) se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

### **(e) Riziko likvidity**

Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném ani jiném trhu cenných papírů. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném či jiném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat či bude jakkoliv likvidní. Zároveň může být obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít rovněž negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

### **(f) Poplatky**

Navzdory tomu, že s nabytím Dluhopisů od Hlavního manažera v rámci veřejné nabídky nejsou spojeny žádné poplatky, může být celková návratnost investic do Dluhopisů ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. Taková osoba nebo instituce si může účtovat poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, převody cenných papírů, služby spojené s úschovou cenných papírů, apod. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu Dluhopisů.

### **(g) Riziko nesplacení**

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při odkupu může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí především na bonitě a platební schopnosti subjektů ve skupině Emitenta, jež jsou vůči Emitentovi v pozici dlužníků z titulu Emitentem poskytnutých služeb či úvěrů. V případě, že by došlo k neplnění dluhů dlužníků Emitenta (současných nebo budoucích) vůči Emitentovi, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na schopnost Emitenta řádně a včas plnit své dluhy z Dluhopisů.

### **(h) Riziko předčasného splacení**

Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.

### **(i) Riziko zdanění**

Potenciální kupující nebo prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou mít povinnost odvést daně nebo jiné poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů či jehož jsou občany či rezidenty, nebo jiného v dané situaci relevantního státu. V některých státech nemusí být k dispozici žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům jako jsou dluhopisy. Potenciální investoři by se neměli při získání, prodeji či splacení těchto Dluhopisů spoléhat na stručné shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Prospektu, ale měli by jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně jejich individuálního zdanění. Zvážení investování podle rizik uvedených v této části by mělo být učiněno minimálně po zvážení kapitoly „Zdanění a devizová regulace v České republice“ tohoto Prospektu. Případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů může být nižší, než Vlastníci dluhopisů původně předpokládali, a/nebo že Vlastníkovi dluhopisů může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

### **(j) Riziko inflace**

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku a že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

**(k) Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů**

Potenciální kupující Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním kupujícím Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení, resp. jehož je rezident, nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální kupující se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Dluhopisů.

**(l) Rizika vyplývající ze změny práva**

Emisní podmínky Dluhopisů se řídí českým právem platným k datu tohoto Prospektu. Po datu vydání Dluhopisů může dojít ke změně právních předpisů, které se vztahují na práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů. Emitent nemůže poskytnout jakoukoliv záruku ohledně důsledků jakéhokoliv soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo úřední praxe po datu tohoto Prospektu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů. Vývoj a změny aplikovatelného práva, nad kterým Emitent nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na českou ekonomiku a tím i na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Emitenta nebo na jeho schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

**(m) Riziko nevydání Dluhopisů**

Emitent není povinen uskutečnit Emisi, pokud nebudou nejpozději do 15. července 2014 Hlavním manažerem přijaty pokyny k úpisu Dluhopisů v celkové nominální hodnotě alespoň 250.000.000 Kč (dvě stě padesát milionů korun českých). Emitent nemůže předjímat, zda bude minimální objem upsaných Dluhopisů v tomto termínu dodržen. Nenaplnění minimálního objemu upsaných dluhopisů ke stanovenému termínu může mít za následek neuskutečnění Emise.



### **III. ODPOVĚDNÁ OSOBA**

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, tj. společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., se sídlem na adrese Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, IČ: 261 18 963, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 6173. Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze, dne 6. června 2014

**PASSERINVEST GROUP, a.s.**

---

Radim Passer  
předseda představenstva

## IV. NABÍDKA A PRODEJ

### 1. OBECNÉ INFORMACE O NABÍDCE A POVĚŘENÉ OSOBE

Emitent pověřil na základě příkazní smlouvy o obstarání emise dluhopisů ze dne 5.6.2014 (dále jen „**Příkazní smlouva**“) UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČ: 649 48 242, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 3608 (dále také jen „**Hlavní manažer**“) činnostmi souvisejícími s přípravou Emise, jakož i veřejnou nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů.

Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 550.000.000 Kč (pět set padesát miliónů korun českých). Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci Emise. Za účelem veřejné nabídky Dluhopisů Emitent vyhotovil a uveřejnil tento Prospekt.

### 2. UMÍSTĚNÍ A NABÍDKA DLUHOPISŮ

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Hlavního manažera v rámci veřejné nabídky dle § 34 odst. 2 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Veřejná nabídka Dluhopisů činěná Hlavním manažerem poběží od 11.6.2014 po dobu 12 měsíců od data schválení tohoto Prospektu s tím, že veřejná nabídka bude případně ukončena dříve, pokud dojde k umístění Dluhopisů v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise.

Emitent hodlá prostřednictvím Hlavního manažera nabízet Dluhopisy až do celkového předpokládaného objemu Emise zájemcům z řad tuzemských či zahraničních investorů, a to kvalifikovaným i jiným (zejména neprofesionálním (retailovým)) investorům. Emitent není povinen uskutečnit Emisi, pokud nebudou nejpozději do 15. července 2014 Hlavním manažerem přijaty objednávky ke koupi Dluhopisů v celkové nominální hodnotě alespoň 250.000.000 Kč (dvě stě padesát miliónů korun českých).

V Příkazní smlouvě udělil Emitent Hlavnímu manažerovi výhradní pověření v souvislosti s Emisí působit v roli hlavního manažera a Hlavní manažer se zavázal vynaložit veškeré úsilí, které na něm lze rozumně požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění a prodeji Dluhopisů těmto investorům. Nabídka tak bude činěna tzv. na „*best efforts*“ bázi. Emitent se dále v Příkazní smlouvě zavázal zaplatit Hlavnímu manažerovi za umístění Dluhopisů odměnu ve výši 1,5% z celkového objemu takto jím umístěných Dluhopisů. Hlavní manažer ani žádná jiná osoba v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.

Investoři budou vždy osloveni Hlavním manažerem (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. V souvislosti s podáním objednávky mají investoři povinnost uzavřít s Hlavním manažerem Rámcovou smlouvu o obchodování s tuzemskými cennými papíry (dále též „**Rámcová smlouva**“), mj. za účelem otevření majetkového účtu pro cenné papíry v Centrálním depozitáři cenných papírů (dále též „**CDCP**“), dále mají investoři povinnost otevřít u Hlavního manažera peněžní účet v CZK za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů (je-li tento peněžní účet otevřen výhradně za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů, bude veden Hlavním manažerem bez poplatků), případně mohou být Hlavním manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů. Emitent může též nabízet Dluhopisy sám s tím, že případný zájem ze strany investora bude komunikovat Hlavnímu manažerovi a takový investor pak bude vyzván Hlavním manažerem k podání objednávky způsobem popsaným výše. Oslovení investorů ze strany Emitenta tak nebude mít vliv na podmínky nabídky.

Po vyhledání koncových investorů a obdržení závazných objednávek uzavře Emitent s Hlavním manažerem nejpozději 3 (tři) pracovní dny před Datem emise smlouvu o upsání Dluhopisů, na jejímž základě Hlavní manažer Dluhopisy k Datu emise upíše a koupí (v případě následných tranší Dluhopisů bude Datum emise nahrazen posledním pracovním dnem v daném měsíci počínaje dnem 29. srpna 2014). Následně, v rámci stejného obchodního dne, uspokojí Hlavní manažer objednávky podané koncovými investory a převede Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v CDCP. Zároveň Hlavní manažer inkasuje z peněžních účtů koncových investorů kupní ceny za Dluhopisy. Výslovný souhlas koncového investora s inkasem je součástí výše uvedené Rámcové smlouvy. Kupní cena za Dluhopisy bude shodná (i) s Emisním kurzem definovaným níže, kupuje-li koncový investor Dluhopisy k Datu emise nebo (ii) s cenou, za kterou Hlavní manažer upisuje a kupuje Dluhopisy kdykoliv po Datu emise, určenou

vždy na základě aktuálních tržních podmínek a případného alikvotního výnosu a uveřejněnou na webových stránkách Hlavního manažera, odkaz Firmy, Korporace, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů ([www.unicreditbank.cz/web/firmy/korporace/operace-na-kapitalovem-trhu/informace-k-vybranim-emisim-dluhopisu](http://www.unicreditbank.cz/web/firmy/korporace/operace-na-kapitalovem-trhu/informace-k-vybranim-emisim-dluhopisu)).

Emisní kurz Dluhopisů bude stanoven v rozmezí od 98,50% do 100% k Datu emise Emitentem po konzultaci s Hlavním manažerem, a to na základě zjištění zájmu potenciálních investorů do Dluhopisů. Emisní kurz Dluhopisů a výsledky veřejné nabídky k Datu emise budou zveřejněny na webových stránkách Emitenta [www.passerinvest.cz](http://www.passerinvest.cz) a na webových stránkách Hlavního manažera, odkaz Firmy, Korporace, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů ([www.unicreditbank.cz/web/firmy/korporace/operace-na-kapitalovem-trhu/informace-k-vybranim-emisim-dluhopisu](http://www.unicreditbank.cz/web/firmy/korporace/operace-na-kapitalovem-trhu/informace-k-vybranim-emisim-dluhopisu)) nejpozději 1 (jeden) pracovní den před Datem emise. Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi pak budou zveřejněny na webových stránkách Emitenta [www.passerinvest.cz](http://www.passerinvest.cz) a na webových stránkách Hlavního manažera, odkaz Firmy, Korporace, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů ([www.unicreditbank.cz/web/firmy/korporace/operace-na-kapitalovem-trhu/informace-k-vybranim-emisim-dluhopisu](http://www.unicreditbank.cz/web/firmy/korporace/operace-na-kapitalovem-trhu/informace-k-vybranim-emisim-dluhopisu)) bezprostředně po jejím ukončení, nejpozději však 12 měsíců po datu schválení tohoto Prospektu.

Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit Dluhopisy, je stanovena na 50.000 Kč. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen předpokládaným celkovým objemem Dluhopisů nabízeným Hlavním manažerem. Hlavní manažer je oprávněn objednávky investorů dle vlastního uvážení krátit (s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet investora za tímto účelem sdělený Hlavnímu manažerovi). Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v konfirmaci o uskutečnění obchodu, kterou Hlavní manažer zašle jednotlivým investorům 1 obchodní den po vypořádání obchodu (zejména za použití prostředků komunikace na dálku). Obchodování s Dluhopisy může začít až po zaslání takové konfirmace o uskutečnění obchodu.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebudou investorovi účtovány žádné poplatky. Každý investor, který koupí Dluhopisy u UniCredit, bude dle aktuálního sazebníku UniCredit uvedeném na internetových stránkách UniCredit, odkaz Sazebník, viz [www.unicreditbank.cz/web/sazebnik](http://www.unicreditbank.cz/web/sazebnik), hradit běžné poplatky UniCredit za vedení účtu cenných papírů. Tyto náklady nebudou přesahovat výši 0,15% p.a. (ročně) z celkového objemu Dluhopisů na takovém účtu plus daň z přidané hodnoty.

### **3. ABSENCE PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ**

Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na žádném regulovaném či jiném trhu cenných papírů.

### **4. OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A NABÍDKY A PRODEJE DLUHOPISŮ**

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání tohoto Prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou ČNB a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou jejich nabídky v České republice, jak je popsána v tomto Prospektu (s výjimkou případů, kdy nabídka Dluhopisů bude splňovat veškeré podmínky stanovené pro takovou nabídku příslušnými právními předpisy státu, v němž bude taková nabídka činěna).

Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům, včetně tohoto Prospektu.

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 v platném znění (dále jen „**Zákon o cenných papírech USA**“) ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech

USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA.

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (dále jen „**Velká Británie**“) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění. Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (Financial Promotion Order) v platném znění a nařízeními o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění.

Emitent a Hlavní manažer žádají veškeré nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento Prospekt, včetně jeho případných dodatků, nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda tento Prospekt nebo jeho dodatky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě nebo v elektronické či jiné nehmotné podobě.

U každé osoby, která nabývá jakýkoli Dluhopis, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů, která se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (ii) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují, a že (iii) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

## V. EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané společností PASSERINVEST GROUP, a.s., se sídlem na adrese Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, IČ: 261 18 963, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 6173 (dále jen „**Emitent**“), dle českého práva v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 550.000.000 Kč (pět set padesát milionů korun českých), nesoucí pevný úrokový výnos 5,25% p.a., splatné v roce 2017 (dále jen „**Emise**“ a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise dále jen „**Dluhopisy**“), se řídí těmito emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“). Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 15. dubna 2014, rozhodnutím dozorčí rady Emitenta ze dne 15. dubna 2014 a rozhodnutím valné hromady Emitenta ze dne 15. dubna 2014. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem (jak je tento pojem definován níže) přidělen identifikační kód ISIN CZ0003511461. Název Dluhopisu je „Dluhopis PSG 5,25/2017“.

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění (dále jen „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“), a nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů (dále jen „**Nařízení**“), prospekt Dluhopisů (dále jen „**Prospekt**“), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2014/4135/570 ke Sp/2014/19/572 ze dne 11.6.2014, které nabylo právní moci dne 11.6.2014, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta [www.passerinvest.cz](http://www.passerinvest.cz).

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČ: 649 48 242, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 3608 („**UniCredit**“) (dále též jen „**Administrátor**“). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem níže definován) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně Administrátora, jak je uvedena v [článku 11.1.1](#) těchto Emisních podmínek.

### 1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

#### 1.1 Podoba, forma, jmenovitá hodnota, předpokládaný objem emise

Dluhopisy mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou ve formě na doručitele. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 10.000 (slovy: deset tisíc) Kč. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 550.000.000 Kč (pět set padesát milionů korun českých).

#### 1.2 Oddělení práva na výnos; výměnná a předkupní práva

Oddělení práva na výnos z Dluhopisu se vylučuje. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

#### 1.3 Vlastníci dluhopisů

Pro účely Emisních podmínek se „**Vlastníkem dluhopisů**“ rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován. „**Centrální depozitář**“ znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČ: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4308.

Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník dluhopisů není vlastníkem dotčených zaknihovaných cenných papírů, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou mít Dluhopis z jakýchkoli důvodů zapsán na svém účtu vlastníka v příslušné evidenci

zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora.

#### 1.4 Převod Dluhopisů

K převodu Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníků dochází k převodu Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu zákazníků v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníků je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníků, nebo (ii) pokud jde o převod mezi Vlastníky dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníků, zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.

#### 1.5 Ohodnocení finanční způsobilosti

Emitentovi nebyl přidělen rating společností registrovanou dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo provedeno a Emise tudíž nemá samostatný rating.

## 2. OBJEM EMISE, EMISNÍ KURZ, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ

### 2.1 Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 18. července 2014 (dále jen „Datum emise“). Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise v průběhu lhůty pro upisování, která skončí 12 měsíců po datu schválení tohoto Prospektu. (dále jen „Emisní lhůta“).

### 2.2 Emisní kurz

Emisní kurz Dluhopisů bude stanoven v rozmezí od 98,50% do 100% k Datu emise Emitentem po konzultaci s Hlavním manažerem, a to na základě zjištění zájmu potenciálních investorů do Dluhopisů, a oznámen způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určen Hlavním manažerem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní.

### 2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Dluhopisy budou nabídnuty prostřednictvím Hlavního manažera Emise, společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále též „Hlavní manažer“), k úpisu, resp. koupi, domácím či zahraničním investorům, a to v souladu s příslušnými právními předpisy. Dluhopisy lze upisovat v sídle Hlavního manažera, a to i za použití prostředků komunikace na dálku, počínaje 11.6.2014 v souladu s příslušnými právními předpisy.

Investoři budou vždy osloveni Hlavním manažerem (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. V souvislosti s podáním objednávky mají investoři povinnost uzavřít s Hlavním manažerem Rámcovou smlouvu o obchodování s tuzemskými cennými papíry (dále též „Rámcová smlouva“), mj. za účelem otevření majetkového účtu pro cenné papíry v Centrálním depozitáři cenných papírů (dále též „CDCP“), dále mají investoři povinnost otevřít u Hlavního manažera peněžní účet v CZK za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů (je-li tento peněžní účet otevřen výhradně za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů, bude veden Hlavním manažerem bez poplatků), případně mohou být Hlavním manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů. Emitent může též nabízet Dluhopisy sám s tím, že případný zájem ze strany investora bude komunikovat Hlavnímu manažerovi a takový investor pak bude vyzván Hlavním manažerem k podání objednávky způsobem popsáným výše. Oslovení investorů ze strany Emitenta tak nebude mít vliv na podmínky nabídky.

Po vyhledání koncových investorů a obdržení závazných objednávek uzavře Emitent s Hlavním manažerem nejpozději 3 (tři) pracovní dny Datem emise smlouvu o upsání Dluhopisů, na jejímž základě Hlavní manažer Dluhopisy k Datu emise upíše a koupí (v případě následných tranší Dluhopisů bude Datum emise nahrazen posledním pracovním dnem v daném měsíci počínaje dnem 29. srpna 2014).

Následně, v rámci stejného obchodního dne, uspokojí Hlavní manažer objednávky podané koncovými investory a převede Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v CDCP. Zároveň Hlavní manažer inkasuje z peněžních účtů koncových investorů kupní ceny za Dluhopisy. Výslovný souhlas koncového investora s inkasem je součástí výše uvedené Rámcové smlouvy. Kupní cena za Dluhopisy bude shodná (i) s Emisním kurzem definovaným níže, kupuje-li koncový investor Dluhopisy k Datu emise nebo (ii) s cenou, za kterou Hlavní manažer upisuje a kupuje Dluhopisy kdykoliv po Datu emise, určenou vždy na základě aktuálních tržních podmínek a případného alikvotního výnosu a uveřejněnou na webových stránkách Hlavního manažera, odkaz Firmy, Korporace, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů ([www.unicreditbank.cz/web/firmy/korporace/operace-na-kapitalovem-trhu/informace-k-vybranim-emisim-dluhopisu](http://www.unicreditbank.cz/web/firmy/korporace/operace-na-kapitalovem-trhu/informace-k-vybranim-emisim-dluhopisu)).

### 3. STATUS

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nezajištěné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

### 4. POVINNOST ZDRŽET SE ZŘÍZENÍ ZAJIŠTĚNÍ

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami nezřídí ani neumožní zřízení žádného zajištění jakýchkoli svých Dluhů zástavními nebo jinými obdobnými právy třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, pokud nejpozději současně se zřízením takových zástavních práv nebo jiných obdobných práv třetích osob Emitent nezajistí, aby jeho dluhy vyplývající z Dluhopisů byly (i) zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými Dluhy nebo (ii) zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze (jak je tento pojem definován v článku 12 těchto Emisních podmínek).

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům:

- (a) zřízená za účelem zajištění jakýchkoli Dluhů Emitenta (s výjimkou Dluhů popsanych dále v pododstavcích (b) až (f)), které ve svém úhrnu nepřesáhnou 30% (třicet procent) hodnoty (netto) všech aktiv Emitenta vykázaných v poslední auditované účetní závěrce Emitenta; nebo
- (b) váznoucí na majetku Emitenta na základě zákona v souvislosti s obvyklým hospodařením Emitenta nebo v souvislosti s obvyklými bankovními operacemi Emitenta; nebo
- (c) váznoucí na majetku Emitenta k datu emise Dluhopisů; nebo
- (d) váznoucí na majetku Emitenta v době jeho nabytí Emitentem; nebo
- (e) váznoucí na majetku Emitenta za účelem zajištění Dluhů vzniklých výhradně v souvislosti s pořízením tohoto majetku nebo jeho části Emitentem; nebo
- (f) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob vyplývající ze zákona nebo vzniklá na základě soudního nebo správního rozhodnutí v případě, že (i) Emitent se v dobré víře a předepsaným způsobem brání nároku, v souvislosti s nímž byla zřízena taková zástavní nebo práva třetích osob, nebo (ii) po dobu, po kterou je vedeno řízení o řádném opravném prostředku do soudního nebo správního rozhodnutí, na jehož základě bylo zástavní nebo jiné obdobné právo zřízeno.

Pro účely těchto Emisních podmínek „Dluhy“ znamenají povinnosti Emitenta zaplatit jakékoli dlužné částky vyplývající z dluhového financování, včetně ručitelských povinností. Pro účely definice Dluhů znamenají „ručitelské povinnosti“ závazky převzaté Emitentem za dluhy třetích osob z dluhového financování ve prospěch třetích osob mimo Skupinu ve formě ručitelského prohlášení, finanční záruky či jiné formy ručení, záruky, směnečného rukojemství či převzetí společné a nerozdílné povinnosti.

## 5. VÝNOS

### 5.1 Způsob úročení, Výnosové období

Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25% p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny čtvrtletně zpětně, vždy k 31. březnu, 30. červnu, 30. září a 31. prosinci příslušného roku (každý takový den dále jen „**Den výplaty úroků**“). Prvním Dnem výplaty úroků bude 30. září 2014. Úrokový výnos bude narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje.

„**Výnosovým obdobím**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí období počínaje Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (bez tohoto dne) a dále každé bezprostředně navazující období počínaje Dnem výplaty úroků (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroků (vždy bez tohoto dne) až do splatnosti Dluhopisů. Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroků neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne (viz článek 7.3 těchto Emisních podmínek).

### 5.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 6.1 těchto Emisních podmínek) nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článcích 9.2, 12.4.1 a 12.4.2 těchto Emisních podmínek), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrok při úrokové sazbě stanovené dle článku 5.1 těchto Emisních podmínek až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

### 5.3 Konvence pro výpočet úroku

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší 1 (jednoho) roku se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát) dní rozdělených do 12 (dvanácti) měsíců po 30 dnech a celé období kalendářního roku (BCK Standard 30E/360).

### 5.4 Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k 1 (jednomu) Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) platné pro takové Výnosové období a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 5.3 těchto Emisních podmínek. Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu vypočtená podle tohoto článku 5.4 bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa matematicky.

## 6. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ

### 6.1 Konečná splatnost

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 31. prosinci 2017 (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“).

### 6.2 Odkoupení Dluhopisů

Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.

### 6.3 Zánik Dluhopisů

Dluhopisy odkoupené Emitentem nezánikají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku jím odkoupených Dluhopisů, může tyto Dluhopisy převádět podle vlastního uvážení.



#### 6.4 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními článků 9, 12.4.1, a 12.4.2 těchto Emisních podmínek.

#### 6.5 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Emitent není oprávněn na základě svého uvážení Dluhopisy předčasně splatit přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů.

#### 6.6 Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a naběhlých úrokových výnosů (tam, kde je to relevantní) splatné podle ustanovení článku 5, 6, 9, 12.4.1 a 12.4.2 těchto Emisních podmínek.

### 7. PLATEBNÍ PODMÍNKY

#### 7.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v Kč, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. Úrokový výnos bude vyplácen a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že koruna česká, ve které jsou Dluhopisy denominovány a ve které mají být v souladu s těmito Emisními podmínkami prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité dluhy z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz koruny české na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení koruny české (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek ani za Příklad neplnění dle těchto Emisních podmínek.

#### 7.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny prostřednictvím Administrátora k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý takový den podle smyslu dále také jen „**Den výplaty úroků**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“).

#### 7.3 Konvence Pracovního dne

Pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovním dnem, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na takový Pracovní den, který je nejbližší předcházejícím Pracovním dnem.

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (vyjma soboty a neděle), kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a mezibankovních plateb v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

#### 7.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

Oprávněné osoby, kterým Emitent bude vyplácet úrokové či jiné výnosy z Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři, resp. evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci, budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce úrokového či jiného výnosu nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro výplatu výnosu.

„**Rozhodným dnem pro výplatu výnosu**“ je den, který o 30 (třicet) dní předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu výnosu se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne. Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři, resp. evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci, budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty. „**Rozhodným dnem pro splacení jmenovité hodnoty**“ je den, který o 30 (třicet) dní předchází příslušnému Dni konečné splatnosti dluhopisů, resp. Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu jmenovité hodnoty se takový Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

## 7.5 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám pouze bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice.

Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora věrohodným způsobem. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu provést a bude doloženo originálem nebo úředně ověřenou kopií potvrzení o daňovém domicilu příjemce platby pro příslušné daňové období a v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ne starší 3 (tři) měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a potvrzením o daňovém domicilu a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „**Instrukce**“). V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou. Instrukce je podána včas, pokud je Administrátorovi doručena nejpozději 5 (pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty.

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.5 těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Administrátora.

Emitent ani Administrátor neodpovídají za jakýkoli časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem 7.5 těchto Emisních podmínek, pak povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.5 těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději do 5 (pěti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora, přičemž platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok nebo jiný výnos či doplatek za takový časový odklad. Emitent ani Administrátor také neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto článku 7.5 nebo (ii) tím, že Instrukce nebo takové související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo (iii) skutečnostmi, které nemohli

Emitent ani Administrátor ovlivnit. Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek, náhradu či úrok za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

## **7.6 Změna způsobu provádění plateb**

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb. Taková změna nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek.

## **8. ZDANĚNÍ**

Splacení jmenovité hodnoty a výplaty výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

## **9. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH NEPLNĚNÍ**

### **9.1 Případy neplnění**

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále také jen „Případ neplnění“):

#### **(a) Neplacení**

Jakákoli platba v souvislosti s Dluhopisy nebude provedena v souladu s článkem 7 těchto Emisních podmínek a takové porušení zůstane nenapraveno déle než deset (10) Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo na adresu Určené provozovny Administrátora; nebo

#### **(b) Porušení jiných povinností**

Emitent nesplní nebo nedodrží jakoukoliv svou povinnost (jinou než uvedenou pod písm. (a) výše) v souvislosti s Dluhopisy podle Emisních podmínek a takové porušení zůstane nenapraveno déle než třicet (30) kalendářních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi na adresu Určené provozovny; nebo

#### **(c) Neplnění ostatních dluhů Emitenta**

(i) jakýkoli dluh Emitenta (vyjma dluhů vyplývajících z obchodního styku Emitenta) v souhrnné částce přesahující 40.000.000 Kč (slovy: čtyřicet miliónů korun českých) nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoli jiné měně nebude uhrazen Emitentem v okamžiku, kdy se stane splatným, a zůstane neuhrazen i po uplynutí případné odkladné lhůty pro plnění, která byla původně stanovena, anebo (ii) jakýkoli takový dluh je prohlášen za splatný před původním datem splatnosti jinak než na základě volby Emitenta nebo (za předpokladu, že nenastal případ neplnění povinností či dluhů, jakkoli označený) na základě volby věřitele; nebo

#### **(d) Soudní a jiná rozhodnutí**

Emitent nesplní soudem, rozhodčím soudem či správním orgánem pravomocně uloženou platební povinnost, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku 40.000.000 Kč (slovy: čtyřicet miliónů korun českých) nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoli jiné měně, a to ani ve lhůtě 30 (třiceti) dní od doručení takového pravomocného rozhodnutí Emitentovi nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí; nebo

#### **(e) Protiprávnost**

Povinnosti Emitenta z Dluhopisů přestanou být zcela či zčásti právně vymahatelné či se dostanou do rozporu s platnými právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoliv svou významnou povinnost dle Emisních podmínek nebo z Dluhopisů; nebo

#### (f) **Platební neschopnost**

Emitent je v úpadku nebo navrhne soudu prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení či podá obdobný insolvenční návrh; nebo soud či jiný orgán příslušné jurisdikce prohlásí na majetek Emitenta konkurs, povolí reorganizaci či oddlužení nebo vydá jiné obdobné rozhodnutí; nebo takový insolvenční návrh je soudem zamítnut z toho důvodu, že Emitentův majetek nepokrývá ani náklady řízení; nebo

#### (g) **Likvidace**

Bude vydáno pravomocné rozhodnutí soudu České republiky nebo přijato usnesení valné hromady Emitenta o zrušení Emitenta s likvidací; nebo

#### (h) **Ukončení podnikání**

Emitent přestane podnikat nebo přestane být oprávněn k hlavnímu předmětu své činnosti;

pak může kterýkoli Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nepřevde, a dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definován níže) a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 9.2 těchto Emisních podmínek.

### **9.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů**

Všechny částky splatné Emitentem kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů dle předcházejícího článku 9.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Administrátorovi do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), ledaže by příslušné neplnění bylo Emitentem odstraněno dříve, než obdrží Oznámení o předčasném splacení příslušných Dluhopisů nebo že by takové Oznámení o předčasném splacení bylo dodatečně zrušeno.

### **9.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů**

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů písemně odvoláno, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud je takové odvolání adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 9.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

### **9.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů**

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 těchto Emisních podmínek.

## **10. PROMLČENÍ**

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 10 (deseti) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

## **11. ADMINISTRÁTOR**

### **11.1 Administrátor**

#### *11.1.1 Administrátor a Určená provozovna*

Administrátorem je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Určená provozovna a výplatní místo (dále jen „**Určená provozovna**“) je na následující adrese:

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a.s.  
Želetavská 1525/1  
140 92 Praha 4 - Michle

### 11.1.2 Další a jiný Administrátor a jiná Určená provozovna

Emitent si vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb. Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek. Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty.

### 11.1.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jedná Administrátor jako zástupce Emitenta, za dluhy Emitenta plynoucí z Dluhopisů neručí a ani je jinak nezajišťuje a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů, není-li ve Smlouvě s administrátorem nebo v zákoně uvedeno jinak.

## 12. SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

### 12.1 Působnost a svolání Schůze

#### 12.1.1 Právo svolat Schůzi

Emitent nebo Vlastník Dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále také jen „Schůze“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpisy jinak. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů, nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz článek 12.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z evidence ve vztahu k Emisi, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

#### 12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě (každý z případů níže dále jen „Změna zásadní povahy“):

- (a) návrhu změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje;
- (b) návrhu na přeměnu Emitenta (dle příslušných ustanovení zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění);
- (c) návrhu na uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s obchodním závodem nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení Dluhopisu nebo vyplacení výnosu Dluhopisu;
- (d) je-li v prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy déle než 7 (sedm) dní ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno;
- (e) změn, které mohou významně zhoršit jeho schopnost plnit dluhy vyplývající z Dluhopisů;

avšak pouze za předpokladu, že svolání Schůze v takovém případě vyžadují i v té době platné právní předpisy.

Emitent může svolat Schůzi, navrhuje-li společný postup v případě, že by dle mínění Emitenta mohlo dojít nebo došlo ke kterémukoli Případu neplnění.

### 12.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 13 Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni ve stejné lhůtě doručit oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení na své internetové stránce [www.passerinvest.cz](http://www.passerinvest.cz). Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČ a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 16.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu článku 12.1.2 písm. (a), vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) rozhodný den pro účast na Schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

## 12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

### 12.2.1 Osoby oprávněné účastnit se Schůze

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník dluhopisů (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke konci kalendářního dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů dni konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

### 12.2.2 Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má tolik hlasů z celkového počtu hlasů, kolik odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou Emise k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací právo.

### 12.2.3 Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, společný zástupce Vlastníků Dluhopisů ve smyslu článku 12.3.3 Emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem.

## 12.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

### 12.3.1 Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníky Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 těchto Emisních podmínek, se nezapočítávají pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby

oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

### *12.3.2 Předseda Schůze*

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem nebo Vlastníky Dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Vlastníkem dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

### *12.3.3 Společný zástupce*

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se zákonem oprávněn (i) uplatňovat jménem všech Vlastníků dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit jménem všech Vlastníků dluhopisů další úkony nebo chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem.

### *12.3.4 Rozhodování Schůze*

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 12.1.2 písm. (a) těchto Emisních podmínek nebo (ii) k ustavení a odvolání společného zástupce, je třeba alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

### *12.3.5 Odročení Schůze*

Pokud během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek dle článku 12.1.2 písm. (a) těchto Emisních podmínek, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek dle článku 12.1.2 písm. (a) těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 12.3.1.

## **12.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů**

### *12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze*

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle článku 12.1.2 písm. (a) až (g) těchto Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nepřevede, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami (pokud je relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 12.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky jsou splatné do 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

### *12.4.2 Usnesení o předčasné splatnosti na žádost Vlastníků dluhopisů*

Pokud je na pořadu jednání Schůze Změna zásadní povahy dle článku 12.1.2 písm. (b) až (g) těchto Emisních podmínek a Schůze s těmito Změnami zásadní povahy nesouhlasí, pak může Schůze i nad rámec pořadu jednání rozhodnout o tom, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s usnesením Schůze, kterým nesouhlasila se Změnami zásadní povahy dle článku 12.1.2 písm. (b) až (g) těchto Emisních podmínek, je Emitent povinen Vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají (dále také jen „**Žadatel**“),

předčasně splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a poměrnou část úrokového výnosu narostlého k takovým Dluhopisům (pokud je relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Tyto částky jsou splatné do 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

#### 12.4.3 Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 těchto Emisních podmínek.

#### 12.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 13 těchto Emisních podmínek. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy uvedené v článku 12.1.2 písm. (a) až (g) těchto Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořizen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména těch Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

### 13. OZNÁMENÍ

Jakékoliv oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetové stránce Emitenta [www.passerinvest.cz](http://www.passerinvest.cz). Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

### 14. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. V takovém případě, dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Všechny případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s emisí Dluhopisů, včetně sporů týkajících se těchto Emisních podmínek, budou s konečnou platností řešeny Městským soudem v Praze.



## **VI. POUŽITÍ VÝTĚŽKU EMISE**

Prostředky získané touto emisí budou použité výhradně na ekonomické aktivity Emitenta a to zejména na financování akvizic dokončených realitních projektů generujících příjmy z nájemného. Financování takových akvizic Emitenta může mít formu nákupu podílu v projektové společnosti vlastníci investiční nemovitost, případně poskytnutí půjčky do takto získané společnosti ovládané Emitentem. Emitent se zejména bude zaměřovat na kancelářské a retailové developerské projekty v oblasti BB Centra (Praha-Michle). Emitent nepoužije prostředky získané touto emisí na splacení svých závazků vůči akcionářům, spřízněným osobám nebo jiným věřitelům.

Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy emise Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Hlavního manažera a jeho právního poradce, náklady auditora Emitenta, poplatky Centrálního depozitáře, ČNB a některé další náklady související s emisí Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, budou pohybovat kolem 10.610.000 (deset milionů šest set deset tisíc) Kč v případě vydání celého předpokládaného objemu Dluhopisů (tj. 550.000.000 Kč) k datu emise. Emitent očekává, že čistý celkový výtěžek emise Dluhopisů bude v takovém případě cca 539.390.000 (pět set třicet devět milionů tři sta devadesát tisíc) Kč.

## VII. ÚDAJE O EMITENTOVĚ

### 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ

<i>Obchodní firma:</i>	PASSERINVEST GROUP, a.s.
<i>Místo registrace:</i>	Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B 6173
<i>IČ:</i>	261 18 963
<i>Datum vzniku:</i>	Emitent byl zapsán do obchodního rejstříku dne 7. října 1999
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost
<i>Rozhodné právo:</i>	právo České republiky; činnost Emitenta upravuje zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „ <b>NOZ</b> “) a zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění (dále jen „ <b>ZOK</b> “).
<i>Sídlo:</i>	Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika
<i>Telefonní číslo:</i>	+ 420 221 582 111
<i>E-mail:</i>	<a href="mailto:info@passerinvest.cz">info@passerinvest.cz</a>
<i>Internet:</i>	<a href="http://www.passerinvest.cz">www.passerinvest.cz</a>

### 2. VÝVOJ A HISTORIE EMITENTA

#### (a) Založení a vznik Emitenta

Emitent byl založen na dobu neurčitou jeho jediným zakladatelem, společností **PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., se sídlem na adrese Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, IČ: 256 87 247, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn.: B 5503** (dále jen „**PPI**“), zakladatelskou listinou ze dne 15. září 1999. Emitent byl zapsán do obchodního rejstříku a vznikl dne 7. října 1999.

V roce 2000 jediný zakladatel Emitenta, společnost PPI, převedla všech svých 100% akcií Emitenta na čtyři (4) fyzické osoby - pány Radima Passera (80% akcií Emitenta), Maxima Passera (10% akcií Emitenta), Ing. Jana Malíka (5% akcií Emitenta) a Romana Tyce (5% akcií Emitenta), v důsledku čeho společnost PPI přestala být akcionářem Emitenta.

#### (b) Založení a vznik Skupiny

Založení Skupiny panem Radimem Passerem a jeho společníky se datuje do roku 1991, přičemž první obchody s nemovitostmi se uskutečnily v letech 1992 až 1993. V těchto letech začala příprava prvních nemovitostních projektů (rekonstrukce pěti obytných objektů v oblasti královských Vinohrad), které byly dokončeny v letech 1994 až 1996. V roce 1997 již následovalo zahájení a realizace prvních novostaveb v rámci administrativního komplexu BB CENTRUM. V roce 1998 byla dokončena budova C\*, v roce 1999 budova B\*, následovaly budovy A\*·D\*, Office Park\* a obytná budova Residence BB Centrum\* v roce 2002, budova Alpha\* v roce 2003, budova Beta\* v roce 2005, budova Gamma\* v roce 2006, budova E\* v roce 2007, budova Filadelfie, Rezidenční park Baarova\*\* a Nová Karolina Park v roce 2012 a budova G v roce 2013 s tím, že řada těchto projektů získala odborná ocenění. K datu tohoto prospektu jsou rozpracovány další projekty. Veškeré tyto projekty byly realizovány prostřednictvím účelově založených společností, které jsou ve vztahu k Emitentovi v poměru sesterských společností ovládaných stejnou osobou jako Emitent.

\* Tyto projekty byly prodány mimo Skupinu třetím stranám

\*\* Tento projekt byl částečně prodán mimo Skupinu třetí straně

### **(c) Základní kapitál Emitenta**

Základní kapitál Emitenta při jeho vzniku činil 1.000.000 Kč a byl rozvržen na 100 kusů kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě 10.000 Kč. Před zápisem Emitenta do obchodního rejstříku byla splacena část základního kapitálu ve výši 30%. Dne 10. prosince 1999 byla do obchodního rejstříku zapsaná skutečnost, že základní kapitál Emitenta ve výši 1.000.000 Kč byl splacen v plné výši.

Základní kapitál Emitenta byl třikrát zvýšen.

Dne 16. října 2002 rozhodla valná hromada Emitenta o zvýšení základního kapitálu o částku 199.000.000 Kč, tj. z dosavadní výše 1.000.000 Kč na částku 200.000.000 Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo realizováno upsáním nových kmenových listinných akcií na jméno v počtu 19.900 kusů o jmenovité hodnotě 10.000 Kč s nabídkou předem určeným zájemcům – pánům Radimu Passerovi, Maximu Passerovi a Ing. Janu Malíkovi. Nový základní kapitál Emitenta ve výši 200.000.000 Kč rozvržený na 20.000 kusů kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě 10.000 Kč byl zapsán do obchodního rejstříku dne 18. listopadu 2002.

Dne 19. října 2004 rozhodla valná hromada Emitenta o zvýšení základního kapitálu o částku 200.000.000 Kč, tj. z dosavadní výše 200.000.000 Kč na částku 400.000.000 Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo realizováno upsáním nových kmenových listinných akcií na jméno v počtu 400 kusů o jmenovité hodnotě 500.000 Kč s nabídkou předem určeným zájemcům – pánům Radimu Passerovi a Ing. Janu Malíkovi a paní Marii Passerové. Nový základní kapitál Emitenta ve výši 400.000.000 Kč rozvržený na 800 kusů kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě 500.000 Kč byl zapsán do obchodního rejstříku dne 23. listopadu 2004.

Dne 29. listopadu 2005 rozhodla valná hromada Emitenta o zvýšení základního kapitálu o částku 400.000.000 Kč, tj. z dosavadní výše 400.000.000 Kč na částku 800.000.000 Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo realizováno upsáním nových kmenových listinných akcií na jméno v počtu 800 kusů o jmenovité hodnotě 500.000 Kč s nabídkou předem určeným zájemcům – pánům Radimu Passerovi, Ing. Janu Malíkovi a Zbyňku Passerovi a paní Marii Passerové. Nový základní kapitál Emitenta ve výši 800.000.000 Kč rozvržený na 1.600 kusů kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě 500.000 Kč byl zapsán do obchodního rejstříku dne 11. ledna 2006.

Základní kapitál Emitenta je k datu tohoto Prospektu plně splacen.

### **(d) Akcie Emitenta**

Při vzniku Emitenta byl jeho základní kapitál ve výši 1.000.000 Kč rozvržen na 100 kusů kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě 10.000 Kč.

Po zvýšení základního kapitálu na částku 200.000.000 Kč, které se stalo účinným ode dne 18. listopadu 2002, byl základní kapitál Emitenta rozvržen na 20.000 ks kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě 10.000 Kč.

S účinností ode dne 22. ledna 2003 došlo na základě rozhodnutí valné hromady Emitenta ke spojení akcií Emitenta a jejich nahrazení 400 kusy kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě 500.000 Kč.

Po zvýšení základního kapitálu Emitenta na částku 400.000.000 Kč, které se stalo účinným ode dne 23. listopadu 2004, byl základní kapitál Emitenta rozvržen na 800 kusů kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě 500.000 Kč.

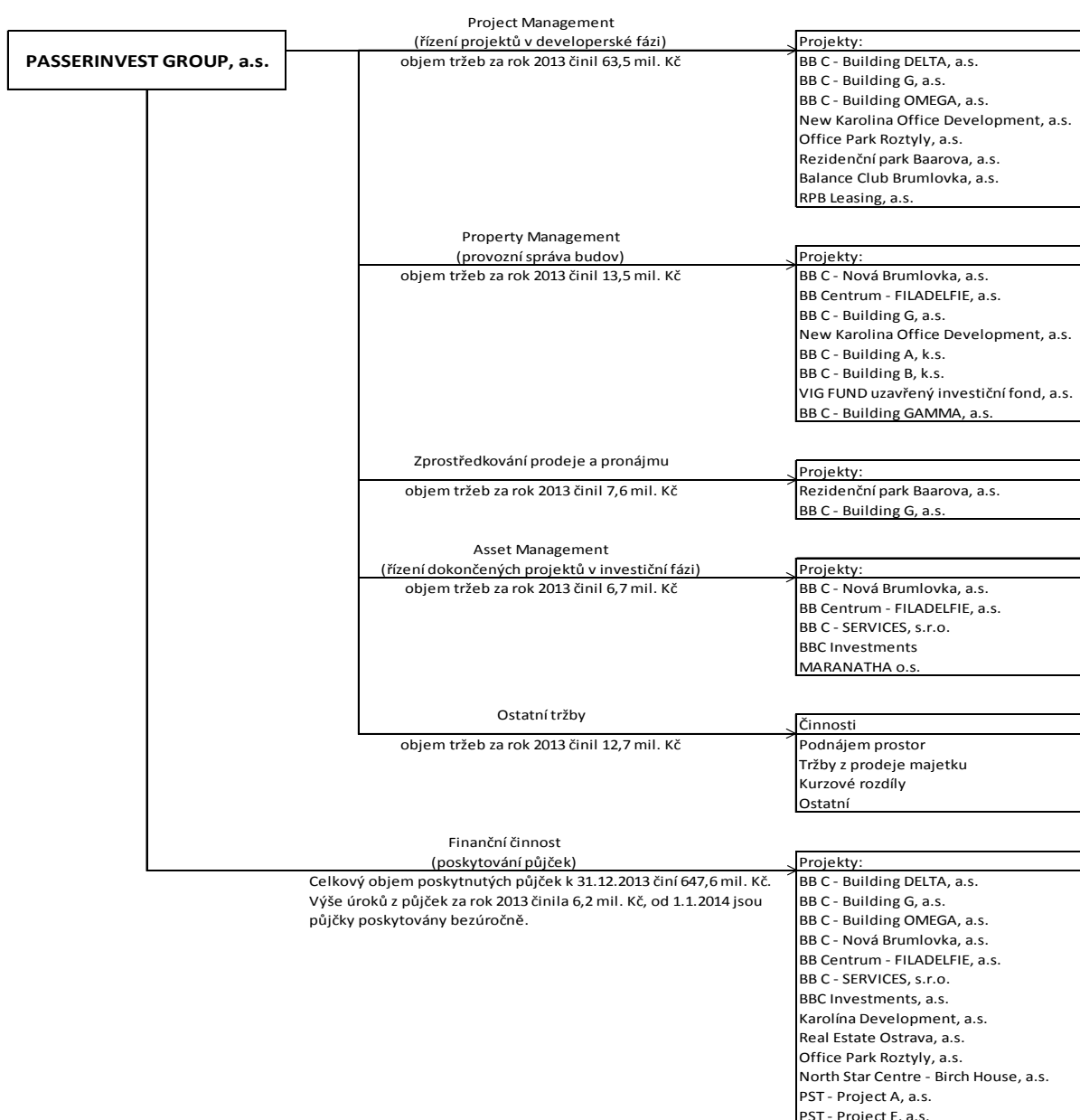
Po zvýšení základního kapitálu Emitenta na částku 800.000.000 Kč, které se stalo účinným ode dne 11. ledna 2006, byl základní kapitál Emitenta rozvržen na 1.600 kusů kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě 500.000 Kč.

## VIII. HLAVNÍ ČINNOSTI EMITENTA

### 1. PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ EMITENTA

Emitent byl založen za podnikatelským účelem, jak mimo jiné vyplývá z článku 1.1 stanov Emitenta a článku 4 zakladatelské listiny Emitenta. Předmětem podnikání Emitenta zapsaným v obchodním rejstříku je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Dle informací obsažených v živnostenském rejstříku je Emitent dále oprávněn v rámci svého podnikání provozovat vázanou živnost, a to činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence. Emitent přitom nevlastní žádný nemovitý majetek a ani nemá žádný významný majetkový podíl převyšující 1% ve společnostech, které nemovitosti vlastní.

Činnosti vykonávané Emitentem v rámci jeho podnikatelských aktivit v roce 2013, včetně identifikace osob, ve vztahu ke kterým byly tyto činnosti vykonávány a příjmů z těchto činností, jsou znázorněné v následujícím schématu:



Z výše uvedeného vyplývá, že Emitent v rámci své podnikatelské činnosti zejména (i) poskytuje poradenské, správcovské a zprostředkovatelské služby (bližší popis je obsažen v čl. 1.1 níže), které jsou poskytovány téměř výlučně společností ze Skupiny, a (ii) poskytuje vnitroskupinové financování (bližší

popis je obsažen v čl. 1.2 níže). Emitent v rámci své podnikatelské činnosti k datu tohoto Prospektu neprováděl přímé investice do nemovitostních projektů ani jiné zásadní investice.

## 1.1 Poskytování poradenských, správcovských a zprostředkovatelských služeb

Emitent v rámci své podnikatelské činnosti poskytuje téměř výlučně společnostem ze Skupiny služby spočívající v:

- řízení projektů v developerské fázi (tzv. *project management*);
- provozní správe budov (tzv. *property management*);
- zprostředkování prodeje a pronájmu; a
- řízení dokončených projektů v investiční fázi (tzv. *asset management*).

S výjimkou Zvláštních smluv o poskytování služeb, které jsou vymezeny níže a které lze z hlediska příjmů Emitenta z těchto smluv považovat za významné pro podnikatelskou činnost Emitenta, jsou uvedené služby poskytovány na základě smluv o poskytování projektového řízení developerského projektu (dále jen „Smlouvy o projektovém řízení“), smluv o poskytování property managementu (dále jen „Smlouvy o property managementu“ nebo jednotlivě jako „Smlouva o property managementu“) a smluv o správě majetku (dále jen „Smlouvy o správě majetku“ a jednotlivě jako „Smlouva o správě majetku“), jejichž typové podmínky jsou shrnuty níže.

Následující tabulka obsahuje přehled 10 nejvýznamnějších smluv z hlediska objemu příjmů Emitenta z těchto smluv za účetní období končící 31. prosince 2013, na základě kterých Emitent poskytuje poradenské, správcovské a zprostředkovatelské služby:

Objednatel	Typ smlouvy	Datum podpisu	Platná do:	Příjmy Emitenta za poskytnuté služby za rok 2013 v Kč
BB C - Building DELTA, a.s.	Smlouva o projektovém řízení	2. dubna 2008	31. prosince 2015	34.000.000
BB C - Building G, a.s.	Smlouva o projektovém řízení	18. října 2012	31. prosince 2015	12.000.000
Rezidenční park Baarova, a.s.	Zprostředkovatelská smlouva	7. května 2012	Na dobu neurčitou	7.012.920
Rezidenční park Baarova, a.s.	Smlouva o projektovém řízení	25. května 2005	31. prosince 2015	6.000.000
BB C - Building OMEGA, a.s.	Smlouva o projektovém řízení	5. listopadu 2012	31. prosince 2016	6.000.000
BB Centrum – FILADEFIE, a.s.	Smlouva o property managementu	12. prosince 2012	31. prosince 2020	5.163.672
Office Park Roztyly, a.s.	Smlouva o projektovém řízení	15. května 2006	31. prosince 2016	3.600.000
BB Centrum – FILADEFIE, a.s.	Smlouva o správě majetku	12. prosince 2012	31. prosince 2014	3.000.000
BB C - Building GAMMA, a.s.	Smlouva o property managementu	30. června 2009	31. prosince 2013	2.585.772
Balance Club Brumlovka, a.s.	Smlouva o řízení projektu	1. listopadu 2007	Na dobu neurčitou	1.800.000
<b>Příjmy celkem</b>				<b>81.162.364</b>

### 1.1.1 Typický obsah smluv

#### (A) Smlouvy o projektovém řízení

Smlouvy o projektovém řízení se řídí českým právem a jsou uzavírány na dobu určitou. Na základě těchto smluv je Emitent typicky povinen příslušným objednatelům, se kterými Smlouvy o projektovém řízení uzavřel, typicky zajistit veškerá povolení a oprávnění k výstavbě nemovitostních projektů objednatelů, realizaci a řízení výstavby těchto projektů, dále zajistit marketingovou podporu a propagaci projektů v souvislosti s pronájmem jednotek a dalších prostor nacházejících se v předmětných nemovitostech a poskytnout součinnost v souvislosti s tímto pronajímáním, včetně zajištění jednání s potenciálními

nájemci. Součástí ujednání smluv o projektovém řízení je i závazek Emitenta zajistit externí financování nemovitostních projektů objednatelů formou bankovního úvěru a poskytnutí s tím souvisejících služeb.

Odměna za služby poskytované Emitentem na základě Smluv o projektovém řízení je hrazena měsíčně a je typicky splatná do 14 či 21 dní od doručení faktury (daňového dokladu) vystavené Emitentem k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. Mimo tuto pravidelnou odměnu má objednatel povinnost Emitentovi poskytnout i jednorázové mimořádné odměny za splnění podmínek sjednaných ve Smlouvách o projektovém řízení, přičemž tyto podmínky spočívají zejména ve splnění určitých milníků stanovených smlouvou Emitentem.

Kromě ukončení Smluv o projektovém řízení uplynutím doby (nedohodnou-li se Emitent s příslušným objednatelům na prodloužení) či dohodou Emitenta s příslušným objednatelům, může být v jednotlivých případech sjednána možnost ukončení Smlouvy o projektovém řízení ze strany Emitenta či objednatelům odstoupením či výpovědí ze sjednaného důvodu, případně s určitou výpovědní lhůtou i bez udání důvodu.

#### (B) Smlouvy o property managementu

Smlouvy o property managementu se řídí českým právem a jsou uzavírány na dobu určitou. Emitent zajišťuje poskytování služeb sjednaných ve Smlouvách o správě majetku prostřednictvím svých zaměstnanců a dodavatelů kvalifikovaných pro účely poskytování takových služeb.

Na základě těchto smluv je Emitent typicky povinen příslušným objednatelům, se kterými Smlouvy o property managementu uzavřel, řídit a dohlížet na veškeré záležitosti týkající se správy majetku a správy příslušné nemovitosti vlastněné objednatelům, ve vztahu ke které jsou služby property managementu Emitentem poskytovány, ke kterým běžně dochází při provozu takové nemovitosti. Tato činnost typicky zahrnuje zejména řízení a dohled nad společností zajišťující správu nemovitosti, optimalizaci správy dodávek, zajištění zvýšené ostrahy nemovitosti ve zvláštních případech, zajištění styku s nájemci jednotek a dalších prostor v nemovitosti (např. řešení aktuálních potřeb nájemců a jejich požadavků, plnění povinností objednatelům z nájemních smluv, vyřizování nedoplatků nájemců apod.), reporting a archivace dokumentace (např. nájemních smluv s nájemci nemovitosti), vystavování faktur na nájemné pronajímaných prostor v nemovitosti a evidenci splatnosti a úhrad pohledávek z nájemného.

Odměna za služby poskytované Emitentem na základě Smluv o property managementu je typicky hrazena měsíčně a je typicky splatná do 14 či 21 dní od doručení faktury (daňového dokladu) vystavené Emitentem k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. V případě významných vad plnění povinností Emitenta dle Smlouvy o property managementu má objednatel právo výši této odměny poměrně snížit.

Kromě ukončení Smluv o property managementu uplynutím doby (nedohodnou-li se Emitent s příslušným objednatelům na prodloužení) či dohodou Emitenta s příslušným objednatelům, může být v jednotlivých případech sjednána možnost ukončení Smlouvy o property managementu ze strany Emitenta či objednatelům odstoupením či výpovědí ze sjednaného důvodu, případně s určitou výpovědní lhůtou i bez udání důvodu.

#### (C) Smlouvy o správě majetku

Smlouvy o správě majetku se řídí českým právem a jsou uzavírány na dobu určitou. Emitent zajišťuje poskytování služeb sjednaných ve Smlouvách o správě majetku prostřednictvím svých zaměstnanců a dodavatelů kvalifikovaných pro účely poskytování takových služeb.

Na základě Smluv o správě majetku je Emitent typicky povinen příslušným objednatelům, se kterými Smlouvy o správě majetku uzavřel, zajišťovat především správu a provoz nemovitostí ve vlastnictví objednatelů (zejména administrativních a obchodních prostor pronajímaných třetím osobám), a dále typicky zajišťovat služby spočívající v poskytování daňových a účetních poradenských služeb objednatelům a souvisejících ekonomických služeb (jako např. plánování tržeb, kontrola příchozích plateb nájemného, zajištění vymáhání pohledávek nájemného, řízení peněžních toků a vyhotovování zpráv týkajících se majetku objednatelů), řízení vztahů s dodavateli a odběrateli objednatelů, zajišťování právních služeb objednatelům a poskytování správy úvěrů poskytnutých objednatelům příslušnými bankami.

Odměna za služby poskytované Emitentem na základě Smluv o správě majetku je typicky stanovena v měsíční výši a je typicky splatná do 14 či 21 dní od doručení faktury (daňového dokladu) vystavené Emitentem k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. V případě významných vad plnění povinností Emitenta dle Smluv o správě majetku má objednatel právo výši této odměny poměrně snížit.

Kromě ukončení Smlouvy o správě majetku uplynutím doby (nedohodnou-li se Emitent s příslušným objednatel na prodloužení) či dohodou Emitenta s příslušným objednatel, může být v jednotlivých případech sjednána možnost ukončení Smlouvy o správě majetku ze strany Emitenta či objednatele odstoupením či výpovědí ze sjednaného důvodu, případně s určitou výpovědní lhůtou i bez udání důvodu.

### 1.1.2 Zvláštní smlouvy o poskytování služeb

#### **Zprostředkovatelská smlouva se společností Rezidenční park Baarova, a.s.**

Dne 7. května 2012 byla mezi Emitentem, jako zprostředkovatelem, a společností Rezidenční park Baarova, a.s. (dále jen „**RPB**“), jako zájemcem, uzavřena zprostředkovatelská smlouva, na základě které RPB, jako investor a developer projektu obytného souboru s názvem „Rezidenční park Baarova, Praha 4 - Michle“, jehož součástí jsou bytové a nebytové jednotky a dále parkovací stání v podzemních garážích (dále jen „**Nemovitosti**“), pověřil Emitenta, aby RPB zprostředkoval uzavření kupních smluv, na základě kterých budou na zájemce – třetí osoby Nemovitosti převedeny. Emitent přitom ve vztahu k RPB vystupuje jako nevýhradní (neexkluzivní) zprostředkovatel.

Předmětem smlouvy je závazek Emitenta vyvíjet činnost směřující k tomu, aby pro RPB zprostředkoval uzavření rezervační smlouvy na Nemovitosti, dále pak smlouvy o smlouvě budoucí o převodu Nemovitostí a smlouvy o převodu Nemovitostí mezi RPB a zájemci o koupi Nemovitostí.

Za zprostředkovatelské služby Emitentovi náleží provize, a to v případě, že Emitentem zajištěný zájemce o některou z Nemovitostí uzavře s RPB rezervační smlouvu, smlouvu o smlouvě budoucí o převodu některé z Nemovitostí nebo kupní smlouvu ohledně některé z Nemovitostí, přičemž nárok na provizi vzniká uzavřením příslušné z výše uvedených smluv a uhrazením rezervačního poplatku nebo první zálohy příslušným zájemcem na účet RPB. Výše provize odpovídá 4% nebo 2% z uhrazené kupní ceny (bez DPH) sjednané v příslušné kupní smlouvě na některou z Nemovitostí, a to podle toho, zda byl kupující vyhledaný a registrovaný jiným zprostředkovatelem než Emitentem, nebo nikoliv. V období od 1. ledna 2014 je provize vyúčtovávána vždy čtvrtletně, a to zpětně ke konci příslušného kalendářního čtvrtletí.

Uvedená zprostředkovatelská smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou a řídí se českým právem.

Tuto smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí bez udání důvodu s výpovědní lhůtou v délce trvání jednoho měsíce.

## **1.2 Poskytování vnitroskupinového financování**

Od 1. ledna 2014 Emitent poskytuje vnitroskupinové financování společnostem ze Skupiny na základě smluv o zápůjčce, které se řídí českým právem a jsou uzavírány podle ustanovení § 2390 a násl. NOZ. Do 31. prosince 2013 Emitent poskytoval vnitroskupinové financování společnostem ze Skupiny na základě smluv o zápůjčce, které se řídí českým právem a byly uzavírány podle ustanovení § 657 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Následující tabulka obsahuje přehled půjček, které Emitent, jako věřitel, v minulosti poskytl společnostem ze Skupiny, jako dlužníkům, a které ke dni 31. prosinci 2013 nebyly zcela splacené (veškeré níže uvedené půjčky jsou přitom poskytnuty bezúročně):

<b>Dlužník (společnost ze Skupiny)</b>	<b>Zůstatek nesplacené jistiny půjčky k 31. prosinci 2013 v Kč</b>	<b>Splatnost půjčky</b>
BBC Investments, a.s.	526.111	31. prosince 2020
	15.000	31. prosince 2021
<b>BBC Investments, a.s. (celkem)</b>	<b>541.111</b>	
BB C - Building G, a.s.	32.992.275	31. března 2022
	1.363.320	31. prosince 2020

<b>BB C - Building G, a.s. (celkem)</b>	<b>34.355.595</b>	
BB Centrum - FILADELFIE, a.s.	7.335.774,71	31. prosince 2018
<b>BB Centrum - FILADELFIE, a.s. (celkem)</b>	<b>7.335.774,71</b>	
Karolína Development, a.s.	1.460.000	31. prosince 2022
<b>Karolína Development, a.s. (celkem)</b>	<b>1.460.000</b>	
BB C - Building DELTA, a.s.	115.705.000	31. prosince 2037
	1.938.000	31. prosince 2037
<b>BB C - Building DELTA, a.s. (celkem)</b>	<b>117.643.000</b>	
North Star Centre - Birch House, a.s.	9.600	31. prosince 2022
<b>North Star Centre - Birch House, a.s. (celkem)</b>	<b>9.600</b>	
Real Estate OSTRAVA, a.s.	11.800.000	31. prosince 2022
<b>Real Estate OSTRAVA, a.s. (celkem)</b>	<b>11.800.000</b>	
Office Park Roztyly, a.s.	206.430.000	31. prosince 2022
	3.000.000	31. prosince 2022
<b>Office Park Roztyly, a.s. (celkem)</b>	<b>209.430.000</b>	
	51.650.000	31. prosince 2022
BB C - Building OMEGA, a.s.	3.000.000	31. prosince 2022
	2.600.000	31. prosince 2022
<b>BB C - Building OMEGA, a.s. (celkem)</b>	<b>57.250.000</b>	
PST - Project A, a.s.	167.000.000	31. prosince 2022
<b>PST - Project A, a.s. (celkem)</b>	<b>167.000.000</b>	
PST - Project E, a.s.	2.704.000	31. prosince 2020
<b>PST - Project E, a.s. (celkem)</b>	<b>2.704.000</b>	
BB C - Nová Brumlovka, a.s.	5.653.564,75	31. prosince 2022
	31.000.000	31. prosince 2022
<b>BB C - Nová Brumlovka, a.s. (celkem)</b>	<b>36.653.564,75</b>	
BB C - SERVICES, s.r.o.	1.440.000	31. prosince 2020
<b>BB C - SERVICES, s.r.o. (celkem)</b>	<b>1.440.000</b>	
<b>Celkem</b>	<b>647.622.645,46</b>	

Následující tabulka obsahuje přehled výší pohledávek Emitenta za společnostmi ze Skupiny z poskytnutého financování ve formě půjček ke dni 31. prosince 2012 a 31. prosince 2013 (v tis. Kč):

<b>Dlužník (společnost ze Skupiny)</b>	<b>31. prosince 2012</b>	<b>31. prosince 2013</b>
BB C - Building G, a.s.	0	34.356
BB C - Building OMEGA, a.s.	51.600	57.250
BB Centrum - FILADELFIE, a.s.	70.903	7.336
BB C - Nová Brumlovka, a.s.	48.752	36.653
Karolína Development a.s.	1.460	1.460
Office Park Roztyly, a.s.	204.900	209.430
BB C - Building DELTA, a.s.	113.600	117.643
Balance Club Brumlovka, a.s.	3.465	0
BBC Investments, a.s.	14.000	541
North Star Centre - Birch House, a.s.	0	10
BB C - SERVICES, s.r.o.	0	1.440
Real Estate OSTRAVA, a.s.	0	11.800
PST - Project A, a.s.	0	167.000
PST - Project E, a.s.	0	2.704
PST - Project D, a.s.	102.320	0
<b>Celkem</b>	<b>611.000</b>	<b>647.623</b>

### 1.2.1 Smlouvy o zápůjčce

Od 1. ledna 2014 Emitent poskytuje vnitroskupinové financování společnostem ze Skupiny na základě smluv o zápůjčce, které se řídí českým právem a jsou uzavírány podle ustanovení § 2390 a násl. NOZ.

Splatnost a výše poskytovaných peněžních prostředků Emitentem na základě smluv o zápůjčce se v jednotlivých případech liší. Peněžní prostředky poskytovány Emitentem na základě těchto smluv jsou poskytovány bezúročně.



### 1.2.2 Smlouvy o půjčce

Do 31. prosince 2013 Emitent poskytoval vnitroskupinové financování společností ze Skupiny na základě smluv o půjčce, které se řídí českým právem a byly uzavírány podle ustanovení § 657 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Splatnost a výše poskytovaných peněžních prostředků Emitentem na základě smluv o půjčce se v jednotlivých případech liší. Peněžní prostředky poskytovány Emitentem na základě těchto smluv jsou poskytovány bezúročně.

### 1.3 Další činnosti prováděné Emitentem

Emitent v rámci své činnosti dále poskytuje zajištění financování poskytnutého bankami společností ze Skupiny. K datu tohoto Prospektu se jedná o následující závazky:

- (i) „Project Support Agreement“ mezi Emitentem („sponzor PSG“), PST – Project E, a.s. („sponzor PST“), New Karolina Office Development, a.s. („dlužník“) a Raiffeisenbank, a.s. („banka“) ze dne 24.5.2012 – zajištění úvěru ve výši CZK 715,900,000.00 poskytnutého bankou dlužníkovi ve formě závazku sponzora PSG uhradit (i) případné vícenáklady s výstavbou budovy Nová Karolina Park (budova je zkolaudována a v současné době jsou dokončovány prostory pro konkrétní nájemce v závislosti na průběhu obsazování budovy novými nájemci), (ii) případný rozdíl pokud výše poskytnutého úvěru bude vyšší než 70% hodnoty budovy, (iii) případné náklady související s obsluhou dluhové služby pokud nebude dosahovat příslušné úrovně (po 31.12.2014 se jedná o hodnotu 1.10), (iii) poskytnout půjčku dlužníkovi za účelem uhrazení závazků vyplývajících z placení daně z přidané hodnoty pokud by na to nestačili prostředky na příslušném blokovaném DPH účtu, (iv) resp. ručit za veškeré platební závazky dlužníka dle smlouvy o úvěru/hedgingové dokumentace do výše CZK 116,800,000.00; vše výše uvedené je Emitent povinen splnit do 15 pracovních dnů od obdržení souvisejícího písemného požadavku banky; smlouva je uzavřena na dobu do uhrazení všech závazků dlužníka vůči bance vyplývajících či vzniklých v souvislosti se smlouvou o úvěru ohledně financování developmentu kancelářské budovy Nová Karolina Park;
- (ii) „Corporate Guarantee“ mezi Emitentem („ručitel“) a Raiffeisenbank, a.s. („banka“) ze dne 16.10.2013 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou BB C – Building DELTA, a.s. („dlužník“) ve výši CZK 1,433,000,000.00 za nesplnění povinností dlužníka, resp. prodlení s jakýmkoliv platebním závazkem dlužníka delším než 15 pracovních dnů podle dle smlouvy o úvěru/hedgingové dokumentace do výše CZK 400,000,000.00; smlouva je uzavřena na dobu (i) do překročení hodnoty 1.10 obsluhy dluhové služby za celý kalendářní rok a zároveň poskytnutí právního názoru, který toto bude potvrzovat, (ii) uhrazení všech závazků dlužníka vůči bance vyplývajících či vzniklých v souvislosti se smlouvou o úvěru ohledně financování developmentu kancelářské budovy budova DELTA;
- (iii) „Project Support Agreement“ mezi Emitentem („sponzor PSG“), Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, Zbyňkem Passerem, Ing. Vladimírem Kloudou (sponzoři), BB C – Building DELTA, a.s. („dlužník“) a Raiffeisenbank, a.s. („banka“) ze dne 11.10.2013 – zajištění úvěru ve výši CZK 1,433,000,000.00 poskytnutého bankou dlužníkovi ve formě závazku sponzora PSG uhradit (i) případné vícenáklady s výstavbou budovy DELTA, (ii) případné náklady související s obsluhou úrokové služby pokud nebude dosahovat příslušné úrovně (po 31.9.2016 se jedná o hodnotu 1.00), (iii) případné náklady související s obsluhou dluhové služby pokud nebude dosahovat příslušné úrovně (od 30.9.2017 nesmí být nižší než 1.10), (iv) resp. poskytnout půjčku dlužníkovi za účelem uhrazení závazků vyplývajících z placení daně z přidané hodnoty pokud by na to nestačili prostředky na příslušném DPH účtu, (v) resp. ručit za veškeré platební závazky dlužníka dle smlouvy o úvěru/hedgingové dokumentace do výše CZK 400,000,000.00; vše výše uvedené je sponzor PSG povinen splnit do 20 pracovních dnů od obdržení souvisejícího písemného požadavku banky; smlouva je uzavřena na dobu do uhrazení všech závazků dlužníka vůči bance vyplývajících či vzniklých v souvislosti se smlouvou o úvěru ohledně financování developmentu kancelářské budovy DELTA;
- (iv) „Smlouva o částečném zajištění“ ze dne 1.6.2011 mezi Emitentem a Hlavním manažerem – týká se částečného zajištění ve prospěch Hlavního manažera proti riziku, že by došlo ke změně legislativy a na současné nájemné osvobozené od DPH, které Hlavní manažer platí jako nájemce v

budově FILADELFIE by se v důsledku změny legislativy začalo DPH uplatňovat, v takovém případě by Emitent poskytl 50% z každé příslušné platby DPH; vše výše uvedené je Emitent povinen splnit do 30 pracovních dnů od obdržení souvisejícího písemného požadavku Hlavního manažera; toto zajištění je platné do 31.12.2019 a dodatkem bylo rozšířeno i na další subjekty, které spadají do skupiny UniCredit Bank a kteří jsou nájemci v budově FILADELFIE (UniCredit Leasing CZ, a.s., UniCredit Business Partner s.r.o., UniCredit CAIB Czech Republic a.s., Unicredit Global Information Services, organizační složka);

- (v) „Dohoda o korporátní záruce“ mezi Emitentem („sponzor“), BB Centrum – FILADELFIE, a.s. („dlužník“) a Hlavním manažerem („věřitel“) ze dne 13.1.2012 – sponzor se zavazuje, že v případě potřeby poskytne dlužníkovi a to i opakovaně bez omezení nejpozději do 10 dne příslušného úrokového období peněžní prostředky tak, aby zůstatek na účtu pro platbu úroků vzniklých na základě úvěrové smlouvy ze dne 1.6.2011 odpovídal nejméně splatné částce pro dané úrokové období; smlouva je uzavřena na dobu do uhrazení všech závazků dlužníka vůči bance vyplývajících či vzniklých v souvislosti se smlouvou o úvěru ohledně financování kancelářské budovy FILADELFIE;
- (vi) „Guarantee Agreement“ mezi Emitentem („ručitel“) a Hlavním manažerem („banka“) ze dne 8.11.2013 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou společností BBC Investments, a.s. („dlužník“) ve výši CZK 100,000,000.00 za nesplnění povinností dlužníka, resp. prodlení s jakýmkoliv platebním závazkem dlužníka delším než 10 pracovních dnů podle smlouvy o úvěru až do výše CZK 300,000,000.00; smlouva je uzavřena na dobu uhrazení všech závazků dlužníka vůči bance vyplývajících či vzniklých v souvislosti se smlouvou o úvěru ohledně financování projektu nájemního bydlení v Rezidenčním parku Baarova (splatnost úvěru 30.9.2018); v případě, že Emise bude uskutečněna, bude tato smlouva ukončena nejpozději k Datu emise;
- (vii) „Cost Overrun Contribution Agreement“ mezi Emitentem („sponzor“), BB C – Building G, a.s. („dlužník“) a Hlavním manažerem („banka“) ze dne 20.12.2012 – zajištění úvěru ve výši EUR 9,500,000.00 s příslušenstvím poskytnutého bankou dlužníkovi ve formě závazku sponzora uhradit případné vícenáklady s výstavbou budovy G; touto smlouvou se Emitent zavazuje poskytnout dlužníkovi formou půjčky anebo příspěvku mimo základní kapitál do ostatních kapitálových fondů dlužníka peněžní prostředky k úhradě případných vícenákladů s výstavbou budovy G, a to do 20 pracovních dnů od obdržení souvisejícího písemného požadavku banky; smlouva je uzavřena na dobu do uhrazení všech závazků dlužníka vůči bance vyplývajících či vzniklých v souvislosti se smlouvou o úvěru ohledně financování developmentu kancelářské budovy v BB Centru známé jako budova G ze dne 8. listopadu 2012; hlavní části budovy G již byly dokončeny a v současné době jsou dokončovány pouze zařizovací práce v návaznosti na průběh pronájmu zbývajících kancelářských a/nebo obchodních prostor nájemcům; v případě, že Emise bude uskutečněna, bude tato smlouva ukončena nejpozději k Datu emise;
- (viii) „Corporate Guarantee“ mezi Emitentem („sponzor“), BB C – Building G, a.s. („dlužník“) a Hlavním manažerem („banka“) ze dne 20.12.2012 – korporátní záruka sponzora jako zajištění úvěru ve výši EUR 9,500,000.00 poskytnutého bankou dlužníkovi; touto zárukou se Emitent zavazuje poskytnout dlužníkovi formou půjčky anebo kapitálové kontribuce (včetně příspěvku mimo základní kapitál do ostatních kapitálových fondů dlužníka) peněžní prostředky k úhradě případných neuhrazených splatných závazků dlužníka vůči bance vyplývajících či vzniklých v souvislosti se smlouvou o úvěru ohledně financování developmentu kancelářské budovy v BB Centru známé jako budova G ze dne 8.11.2012; záruka je poskytnuta na dobu do uhrazení všech závazků dlužníka vůči bance vyplývajících či vzniklých v souvislosti s výše uvedenou smlouvou o úvěru anebo do dosažení krytí dluhové služby ve výši alespoň 115% (pod podmínkou, že všechna rent-free období v délce trvání alespoň 3 měsíce již vypršela), podle toho, co nastane dříve; předmětem záruky je dále zastavení pohledávek dlužníka za sponzorem na poskytnutí výše uvedené půjčky či kapitálové kontribuce, a to k zajištění pohledávek banky za dlužníkem, jak existujících, tak i budoucích vzniklých do 8.11.2020 do celkové výše EUR 19,000,000.00 EUR a CZK 10,000,000.00; v případě, že Emise bude uskutečněna, bude tato smlouva ukončena nejpozději k Datu emise;

- (ix) „Corporate Guarantee“ mezi Emitentem („sponzor“), BB C – Building G, a.s. („dlužník“) a Hlavním manažerem („banka“) ze dne 20.12.2012 – korporátní záruka sponzora jako zajištění úvěru ve výši EUR 9,500,000.00 s příslušenstvím poskytnutého bankou dlužníkovi; touto zárukou se Emitent zavazuje poskytnout po dokončení budovy G dlužníkovi formou půjčky anebo kapitálové kontribuce (včetně příspěvku mimo základní kapitál do ostatních kapitálových fondů dlužníka) peněžní prostředky k úhradě případných neuhrazených provozních nákladů spojených s provozem kancelářské budovy v BB Centru známé jako budova G, a to do 20 pracovních dnů od obdržení souvisejícího písemného požadavku banky; záruka je poskytnuta na dobu do konverze developerského úvěru poskytnutého dlužníkovi podle smlouvy o úvěru ze dne 8.11.2012 na investiční úvěr; předmětem záruky je dále zastavení pohledávek dlužníka za sponzorem na poskytnutí výše uvedené půjčky či kapitálové kontribuce, a to k zajištění pohledávek banky za dlužníkem, jak existujících, tak i budoucích vzniklých do 8.11.2020 do celkové výše EUR 19,000,000.00 EUR a CZK 10,000,000.00; v případě, že Emise bude uskutečněna, bude tato smlouva ukončena nejpozději k Datu emise;
- (x) „Dohoda o OKF Záruce“ mezi Emitentem („sponzor“), BB Centrum – FILADELFIE, a.s. („dlužník“) a Hlavním manažerem („banka“) ze dne 02.06.2011 – korporátní záruka sponzora jako zajištění úvěru ve výši EUR 99.800,000.00 s příslušenstvím poskytnutého bankou dlužníkovi; touto dohodou se sponzor zavazuje poskytnout na žádost věřitele dlužníkovi peněžní prostředky ve formě vlastních prostředků ve výši rovnající se jakékoliv splatné částce, kterou je dlužník povinen uhradit na základě rozhodnutí daňového úřadu v důsledku (i) vrácení příplatků mimo základní kapitál, které byly poskytnuty mimo základní kapitál dlužníka ze strany jeho akcionářů a/nebo (ii) financování vrácení příplatků mimo základní kapitál, které byly poskytnuty mimo základní kapitál dlužníka jeho akcionáři takovým akcionářům; dohoda je uzavřena na dobu do uhrazení všech závazků dlužníka vůči bance vyplývajících či vzniklých v souvislosti se smlouvou o úvěru ohledně financování developmentu kancelářské budovy v BB Centru známé jako budova FILADELFIE ze dne 1. června 2011 anebo do 31.5.2019 (pod podmínkou, že k takovému dni nebudou existovat žádné výše uvedené splatné částky), podle toho, co nastane dříve; předmětem dohody je dále zastavení pohledávek dlužníka za sponzorem na poskytnutí výše uvedených vlastních prostředků, a to k zajištění pohledávek banky za dlužníkem, jak existujících, tak i budoucích vzniklých do 31.5.2019 do celkové výše CZK 199,600,000.00; v případě, že Emise bude uskutečněna, bude tato smlouva ukončena nejpozději k Datu emise, resp. bude nahrazena novou, dvoustrannou smlouvou mezi Emitentem („sponzor“) a BB Centrum – FILADELFIE, a.s. („dlužník“);
- (xi) „Dohoda o Záruce“ mezi Emitentem („sponzor“), BB C – SERVICES, s.r.o. („nájemce“) a Hlavním manažerem („banka“) ze dne 02.06.2011 – korporátní záruka sponzora jako zajištění úvěru ve výši EUR 99.800,000.00 s příslušenstvím poskytnutého bankou BB Centrum – FILADELFIE, a.s. („dlužník“); touto dohodou se sponzor zavazuje ve prospěch věřitele a nájemce poskytnout nájemci peněžní prostředky ve formě vlastních prostředků ve výši odpovídající jakékoliv splatné částce, kterou je nájemce povinen zaplatit dlužníkovi podle nájemní smlouvy uzavřené mezi nájemcem a dlužníkem ohledně pronájmu prostor v budově FILADELFIE nebo v souvislosti s ní, která je minimálně po 20 pracovních dnů po splatnosti; dohoda je uzavřena na dobu do 31.5.2016 anebo do ukončení výše uvedené nájemní smlouvy v důsledku pronajmutí prostor pronajatých nájemci v budově FILADELFIE třetí osobě, podle toho, co nastane dříve; předmětem dohody je dále zastavení pohledávek nájemce za sponzorem na poskytnutí výše uvedených vlastních prostředků, a to k zajištění pohledávek banky za dlužníkem, jak existujících, tak i budoucích vzniklých do 31.5.2019 do celkové výše CZK 199,600,000.00; a
- (xii) „Dohoda o poskytnutí odškodnění“ mezi GEMO OLOMOUC, spol. s r.o. („GEMO“), PASSERINVEST GROUP, a.s. („PSG“) a Česká spořitelna, a.s. („ČS“) ze dne 27.9.2013 – společný a nerozdílný závazek GEMO a PSG odškodnit ČS až do výše CZK 20,000,000.00 v případě, že nedojde k realizaci příslušné kupní smlouvy týkající se bývalé budovy ČS v Ostravě s budoucím kupujícím, společností North Star Centre – Oak House, a.s.; závazek je poskytnut na dobu do uzavření příslušné kupní smlouvy, respektive zániku nároku ČS na odškodnění v důsledku obdržení úhrady opčního poplatku či smluvní pokuty v téže výši.

## 1.4 Významné smlouvy

Smlouvy, které jsou pro Emitenta významné, jsou uvedeny shora v této kapitole „Hlavní činnosti Emitenta“ v článcích 1.1.2, 1.2 a 1.3 výše.

## 2. HLAVNÍ TRHY A POSTAVENÍ EMITENTA (SKUPINY) NA TRHU

Skupina podniká výhradně na českém trhu komerčních nemovitostí, zejména v hlavním městě Praha a také v Ostravě. Hospodářské výsledky Skupiny a Emitenta jsou závislé na vývoji tohoto trhu.

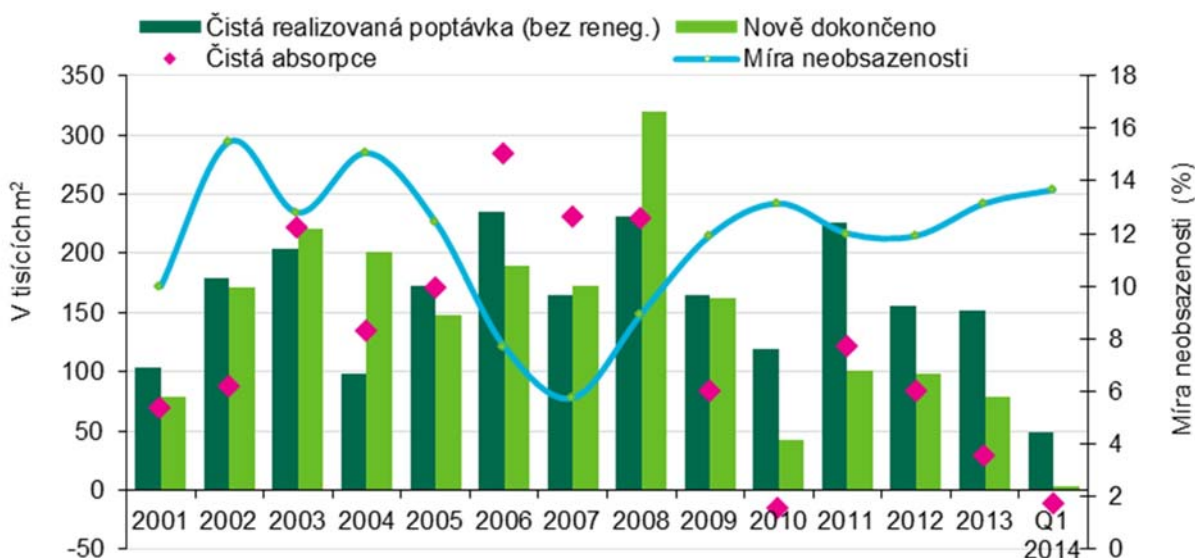
Postavení Emitenta na trhu není relevantní z důvodu specifického charakteru Emitentovy podnikatelské činnosti. Hlavní podnikatelskou činností Emitenta je poskytování poradenských služeb v oblasti projektového řízení a správy nemovitostí společnostem v rámci Skupiny, včetně poskytování vnitroskupinového financování. Ve vztahu k Emitentovi tedy nelze identifikovat postavení na trhu, neboť Emitent působí téměř výhradně v rámci Skupiny a není tedy účastníkem vnějšího trhu.

Pouze pro informaci Emitent uvádí i stručný popis postavení Skupiny na trhu komerčních nemovitostí. Skupina, včetně společností do Skupiny dříve patřící, od svého založení realizovala nebo se podílela na realizaci moderních komerčních developerských projektů s celkovou pronajmutelnou plochou cca 200.000 m<sup>2</sup>.

Zdrojem následujících informací o trhu komerčních nemovitostí je zpráva společnosti CBRE „MarketView – Pražský trh s kancelářskými prostory (první čtvrtletí 2014)“:

V prvním čtvrtletí 2014 bylo nově pronajato 48.400 m<sup>2</sup> moderních kancelářských prostor. Z toho 29% celkové realizované poptávky tvořily před-pronájmy, renegociace měly podíl 28% na celkové realizované poptávce. Míra neobsazenosti nepatrně vzrostla o 0,6 p.b. mezičtvrtletně a meziročně a dosáhla 13,7%. Jedna nová kancelářská budova byla v dokončena během 1. čtvrtletí; Drtinova Office Project (3.850 m<sup>2</sup>) v Praze 5. Během 1. čtvrtletí 2014 byla zahájena výstavba jedné kancelářské budovy v Praze 4: Enterprise (29.100 m<sup>2</sup>). Celkové množství prostor ve výstavbě tak vzrostlo na 348.400 m<sup>2</sup>. Mezičtvrtletní čistá absorpce dosáhla -11.100 m<sup>2</sup>.

### Vývoj pražského trhu s kancelářskými prostory



Zdroje: CBRE Research, PRF

## Největší transakce 1. čtvrtletí 2014

Čtvrtletí	Nájemce	Budova	Velikost (m <sup>2</sup> )	Typ transakce
Q1 2014	Avast	Enterprise	11 100	Před-pronájem
Q1 2014	Skanska	Corso Court	8 600	Před-pronájem
Q1 2014	ING Bank	Harfa Office Park	3 600	Nový pronájem
Q1 2014	Novartis	City Green Court	2 200	Podpronájem

Zdroj: CBRE Research, PRF

## Vybrané ukazatele za 1. čtvrtletí 2014

	Centrum města	Vnitřní město	Vnější město
Celkové množství prostor (m <sup>2</sup> )	538 400	1 483 800	880 600
Volné prostory (m <sup>2</sup> )	102 900	191 100	103 000
Míra neobsazenosti (%)	19,1	12,9	11,7
Nově dokončené prostory (m <sup>2</sup> )	0	3 850	0
Čistá realizovaná poptávka (bez renegociací) (m <sup>2</sup> )	6 300	34 200	7 900
Celková realizovaná poptávka (m <sup>2</sup> )	7 900	46 100	13 400
Čistá absorpce (m <sup>2</sup> )	-13 800	3 100	-400
Prostory ve výstavbě (m <sup>2</sup> )	37 900	229 600	80 900
Nejvyšší dosažitelné nájemné (EUR/m <sup>2</sup> / měsíc)	19,00 – 19,50	15,00 – 17,00	13,00 – 14,50

Zdroj: CBRE Research, PRF

Zdrojem následujících informací o trhu komerčních nemovitostí je zpráva společnosti CBRE „MarketView – Kancelářské prostory Brno & Ostrava (druhé pololetí 2013)“:

Na konci roku 2013 bylo v Ostravě celkem 194.200 m<sup>2</sup> kancelářských ploch, z čehož 73 % byly prostory třídy A. Jeden nový projekt byl během roku 2013 dokončen; Nová Karolína Office Park (20.400 m<sup>2</sup>).

V roce 2013 bylo v Ostravě nejvíce pronajatých prostor v budovách třídy A, tyto pronájmy tvořily 99 % poptávky. Celkem bylo nově pronajato (bez renegociací) 23.600 m<sup>2</sup> kancelářských ploch, což bylo meziročně o 77 % více. Největšími transakcemi byly nový pronájem společnosti Siemens (4.100 m<sup>2</sup>) v budově Orchard, nový pronájem České Spořitelny (3.600 m<sup>2</sup>) v Nová Karolína Office Parku a expanze společnosti Tieto Czech, s.r.o. (2.700 m<sup>2</sup>) v Tieto Towers.

Na konci roku 2013 bylo v Ostravě volně k dispozici celkem 51.400 m<sup>2</sup> kancelářských ploch, což představovalo 26,5 %. Míra neobsazenosti tak meziročně vzrostla o 1,8 p.b.

V současné době je v Ostravě ve výstavbě jedna kancelářská budova; Multifunkční budova 3,4 (5.300 m<sup>2</sup>) ve Vědecko-Technologickém parku.

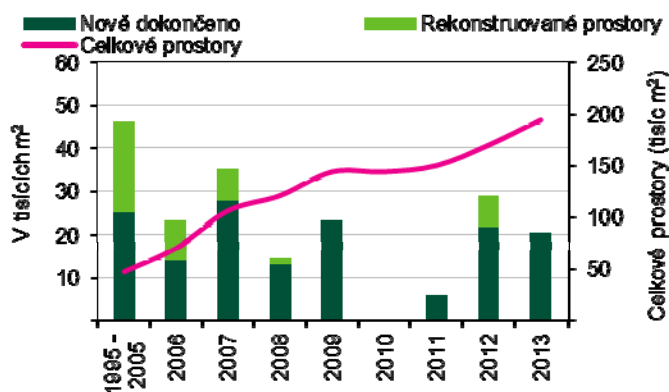
### Vybrané ukazatele pro Ostravu

#### Shrnutí za 1. pol. 2013

Celkové prostory (m <sup>2</sup> )	194 200
Ve výstavbě (m <sup>2</sup> )	5 300
Čistá realizovaná poptávka (m <sup>2</sup> )	23 600
Nově dokončené prostory (m <sup>2</sup> )	20 400
Míra neobsazenosti	26,5%
Nejvyšší dosahované nájemné	12,50 EUR/m <sup>2</sup> /měsíc

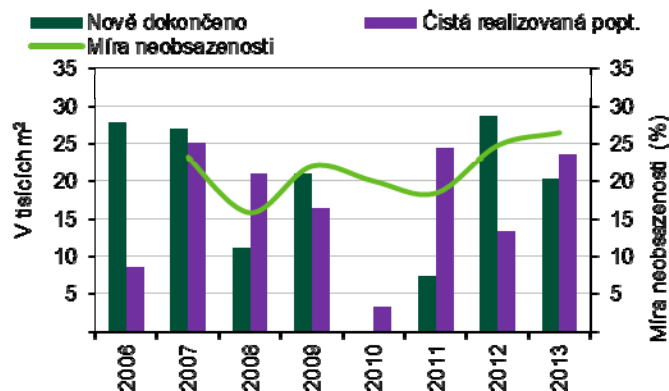
Zdroj: CBRE Research, RRF

### Vývoj kancelářského trhu v Ostravě



Zdroj: CBRE Research, RRF

### Poptávka a neobsazenost v Ostravě



Zdroj: CBRE Research, RRF



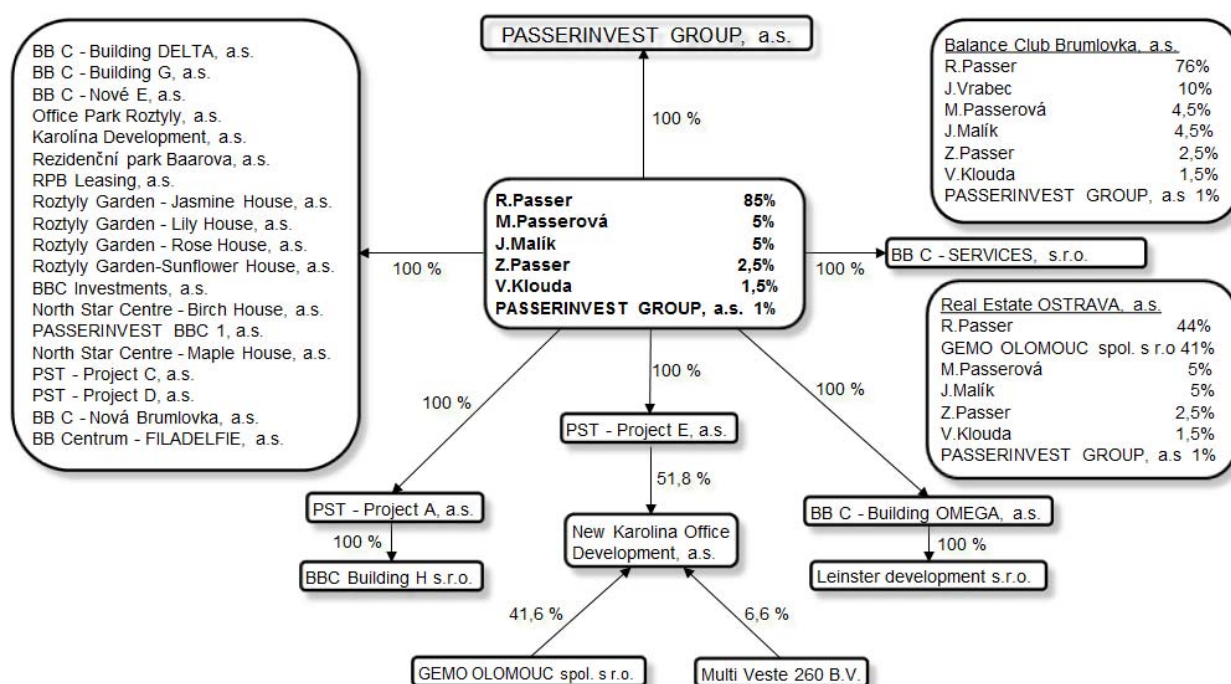
## IX. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA

### 1. AKCIONÁŘI EMITENTA

Emitent je akciovou společností s upsaným základním kapitálem v hodnotě 800.000.000 Kč, jenž představuje 1.600 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 500.000 Kč. Majoritním akcionářem Emitenta je pan Radim Passer, který vlastní 85% veškerých akcií Emitenta. Dalšími akcionáři jsou paní Ing. Marie Passerová, jež vlastní 5% veškerých akcií Emitenta, pan Ing. Jan Malík, jenž vlastní 5% veškerých akcií Emitenta, pan Zbyněk Passer, jenž vlastní 2,5% veškerých akcií Emitenta a pan Ing. Vladimír Klouda, jenž vlastní 1,5% veškerých akcií Emitenta. Samotný Emitent vlastní zbývající 1% svých akcií.

### 2. SKUPINA PASSERINVEST

Emitent je součástí Skupiny, tj. skupiny PASSERINVEST ovládané majoritním akcionářem Emitenta, panem Radimem Passerem. Současná struktura Skupiny je následující:



### 3. PŘÍMÁ MAJETKOVÁ ÚČAST EMITENTA NA JINÝCH SPOLEČNOSTECH

K datu vyhotovení tohoto Prospektu má Emitent přímou majetkovou účast na základním kapitálu následujících 25 společností náležících do Skupiny, přičemž v každé z těchto společností mu náleží 1% podíl na základním kapitálu:

- BBC – SERVICES, s.r.o.
- Balance Club Brumlovka, a.s.
- BB C – Building DELTA, a.s.
- BB C - Building G, a.s.
- BB C - Nové E, a.s.
- Office Park Roztyly, a.s.
- Karolína Development, a.s.
- Rezidenční park Baarova, a.s.
- RPB Leasing, a.s.
- Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.
- Roztyly Garden - Lily House, a.s.
- Roztyly Garden - Rose House, a.s.

Roztyly Garden-Sunflower House, a.s.  
BBC Investments, a.s.  
North Star Centre - Birch House, a.s.  
PASSERINVEST BBC 1, a.s.  
North Star Centre - Maple House, a.s.  
PST - Project C, a.s.  
PST - Project D, a.s.  
BB C - Nová Brumlovka, a.s.  
BB Centrum - FILADELFIE, a.s.  
PST - Project A, a.s.  
PST - Project E, a.s.  
BB C - Building OMEGA, a.s.  
Real Estate OSTRAVA, a.s.

Vedle výše uvedených společností se Emitent přímo neúčastní na základním kapitálu žádných dalších společností.



## X. SPOLEČNOSTI VE SKUPINĚ EMITENTA

Služby poskytované Emitentem v rámci jeho podnikatelské činnosti jsou poskytovány téměř výhradně ve vztahu k jiným společnostem ze Skupiny, v důsledku čehož jsou příjmy Emitenta téměř zcela závislé na společnostech ze Skupiny. Schopnost Emitenta dostát svým závazkům může být tedy významným způsobem ovlivněna hospodářskou a finanční situací ostatních společností ze Skupiny.

Emitent z tohoto důvodu pro informaci a poskytnutí komplexnějšího obrazu investorům níže uvádí stručný popis a vybrané finanční údaje jednotlivých společností ve Skupině, které s Emitentem pojí významnější obchodní styky. Údaje o netto pronajmutelných plochách v popisu jsou uváděny bez jídelen, skladů a společných prostor užívaných nájemci. Emitent upozorňuje, že pro komerční developerské projekty je typické generování ztrát v prvních letech realizace projektu. Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem Emitent upozorňuje, že je ve vztahu k níže uvedeným společnostem ve Skupině v pozici sesterské osoby a nemá tak jakékoli právní ani praktické možnosti ovlivňovat jejich rozhodovací činnost nebo jakkoli benefitovat z jejich zisku, obchodních příležitostí či hmotných nebo nehmotných aktiv.

### 1. BB C – BUILDING G, A.S.

Popis společnosti:	projektová společnost
Projekt:	výstavba administrativní budovy, A - standard, 6 200 m <sup>2</sup> netto pronajmutelných ploch
Lokalita:	BB Centrum, Praha 4 - Michle, budova č.p. 1552, k.ú. Michle
Status projektu:	stavba dokončena, kolaudace 9/2013
Pronajato:	50%

Z výkazů o finanční situaci (rozvahy a výkazu zisků a ztrát) k 31. prosinci 2012 (auditované) a k 31. prosinci 2013 (neauditované) lze vybrat následující údaje (v tis. Kč) shrnující finanční situaci BB C - Building G, a.s.. Veškeré účetní závěrky byly vypracovány podle českých účetních standardů.

Vybrané finanční údaje společnosti BB C - Building G, a.s.

	31. prosince 2012	31. prosince 2013
<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	0	346
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	194.503	249.943
<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	0	0
<b>Oběžná aktiva</b>	<b>194.503</b>	<b>250.289</b>
<i>Dlouhodobý majetek</i>	0	0
<i>Dlouhodobé pohledávky</i>	0	0
<i>Krátkodobé pohledávky</i>	729	1 353
<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	665	40 954
<b>Zásoby</b>	<b>1.394</b>	<b>42.307</b>
<b>Časové rozlišení</b>	<b>250</b>	<b>96</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>196.147</b>	<b>292.692</b>
<i>Základní kapitál</i>	2.000	2.000
<i>Kapitálové fondy</i>	0	0
<i>Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku</i>	0	0
<i>Výsledek hospodaření minulých let</i>	-20.496	-25.585
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období</i>	-5.089	-32.761
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>-23.585</b>	<b>-56.346</b>
<i>Rezervy</i>	0	0

<i>Dlouhodobé závazky</i>	185.650	176.344
<i>Krátkodobé závazky</i>	34.080	23.662
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	2	148.345
<b>Cizí zdroje</b>	<b>219.732</b>	<b>348.351</b>
<b>Časové rozlišení</b>	<b>0</b>	<b>687</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>196.147</b>	<b>292.692</b>

Výkaz zisků a ztrát za období končící 31. prosince 2012 (auditovaný) a 31. prosince 2013 (neauditovaný) společnosti BB C - Building G, a.s. (v tis. Kč)

	31. prosince 2012	31. prosince 2013
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	-907	-10.449
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	-4.182	-22.312
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>-5.089</b>	<b>-32.761</b>
Daň z příjmů za běžnou činnost	0	0
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>-5.089</b>	<b>-32.761</b>

## 2. BB C – NOVÁ BRUMLOVKA, A.S.

Popis společnosti:	projektová společnost
Projekt:	výstavba víceúčelové budovy (hlavní funkce - prostory pro sport a relaxaci, obchodní prostory), 6 000 m2 netto pronajmutelných ploch
Lokalita:	BB Centrum, Praha 4 - Michle, budova č.p. 1100, k.ú. Michle
Status projektu:	stavba dokončena, kolaudace 3/2007
Pronajato:	100%

Z výkazů o finanční situaci (rozvahy a výkazu zisků a ztrát) k 31. prosinci 2012 (auditované) a k 31. prosinci 2013 (auditované) lze vybrat následující údaje (v tis. Kč) shrnující finanční situaci BB C - Nová Brumlovka, a.s.. Veškeré účetní závěrky byly vypracovány podle českých účetních standardů.

Vybrané finanční údaje společnosti BB C - Nová Brumlovka, a.s.

	31. prosince 2012	31. prosince 2013
<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	20	0
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	275.622	267.855
<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	0	0
<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>275.642</b>	<b>267.855</b>
<i>Zásoby</i>	0	0
<i>Dlouhodobé pohledávky</i>	6.718	4.183
<i>Krátkodobé pohledávky</i>	3.525	18.744
<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	33.511	34.531
<b>Oběžná aktiva</b>	<b>43.754</b>	<b>57.458</b>
<b>Časové rozlišení</b>	<b>16.316</b>	<b>22</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>335.712</b>	<b>325.335</b>
<i>Základní kapitál</i>	2.000	2.000
<i>Kapitálové fondy</i>	22.158	685
<i>Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku</i>	0	0
<i>Výsledek hospodaření minulých let</i>	-90.339	-72.672
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období</i>	17.667	17.772
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>-48.514</b>	<b>-52.215</b>
<i>Rezervy</i>	0	0

<i>Dlouhodobé závazky</i>	52.595	40.844
<i>Krátkodobé závazky</i>	55.698	53.863
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	273.679	281.551
<b>Cizí zdroje</b>	<b>381.972</b>	<b>376.258</b>
<b>Časové rozlišení</b>	<b>2.254</b>	<b>1.292</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>335.712</b>	<b>325.335</b>

Výkaz zisků a ztrát za období končící 31. prosince 2012 (auditovaný) a 31. prosince 2013 (auditovaný) společnosti BB C - Nová Brumlovka, a.s. (v tis. Kč)

	31. prosince 2012	31. prosince 2013
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	28.869	26.659
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	-17.920	-6.512
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>10.949</b>	<b>20.147</b>
Daň z příjmů za běžnou činnost	-6.718	2.375
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>17.667</b>	<b>17.772</b>

### 3. BB CENTRUM – FILADELFIE, A.S.

Popis společnosti:	projektová společnost
Projekt:	výstavba administrativně - obchodní budovy, A - standard, 31 400 m2 netto pronajmutelných ploch
Lokalita:	BB Centrum, Praha 4 - Michle, budova č.p. 1525, k.ú. Michle
Status projektu:	stavba dokončena, kolaudace 6/2010
Pronajato:	97%

Z výkazů o finanční situaci (rozvahy a výkazu zisků a ztrát) k 31. prosinci 2012 (auditované) a k 31. prosinci 2013 (auditované) lze vybrat následující údaje (v tis. Kč) shrnující finanční situaci BB Centrum - FILADELFIE, a.s.. Veškeré účetní závěrky byly vypracovány podle českých účetních standardů.

Vybrané finanční údaje společnosti BB Centrum - FILADELFIE, a.s.

	31. prosince 2012	31. prosince 2013
<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	294	0
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	2.261.391	2.236.564
<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	0	0
<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>2.261.685</b>	<b>2.236.564</b>
<i>Zásoby</i>	0	0
<i>Dlouhodobé pohledávky</i>	267.638	352.794
<i>Krátkodobé pohledávky</i>	8.021	76.307
<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	114.758	30.935
<b>Oběžná aktiva</b>	<b>390.417</b>	<b>460.036</b>
<b>Časové rozlišení</b>	<b>61.143</b>	<b>14.330</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>2.713.245</b>	<b>2.710.930</b>
<i>Základní kapitál</i>	18.000	18.000
<i>Kapitálové fondy</i>	-53.094	-139.480
<i>Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku</i>	0	0
<i>Výsledek hospodaření minulých let</i>	-226.764	-165.827
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období</i>	98.954	59.978
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>-162.904</b>	<b>-227.329</b>
<i>Rezervy</i>	9.203	9.262

<i>Dlouhodobé závazky</i>	79.148	16.655
<i>Krátkodobé závazky</i>	253.039	199.346
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	2.508.972	2.699.333
<b>Cizí zdroje</b>	<b>2.850.362</b>	<b>2.924.596</b>
<b>Časové rozlišení</b>	<b>25.787</b>	<b>13.663</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>2.713.245</b>	<b>2.710.930</b>

Výkaz zisků a ztrát za období končící 31. prosince 2012 (auditovaný) a 31. prosince 2013 (auditovaný) společnosti BB Centrum - FILADELFIE, a.s. (v tis. Kč)

	31. prosince 2012	31. prosince 2013
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	133.754	171.296
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	-61.976	-97.624
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>71.778</b>	<b>73.672</b>
Daň z příjmů za běžnou činnost	-27.176	13.694
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>98.954</b>	<b>59.978</b>

#### 4. REZIDENČNÍ PARK BAAROVA, A.S.

Popis společnosti: projektová společnost  
Projekt: výstavba bytové budovy, 142 jednotek  
Lokalita: BB Centrum, Praha 4 - Michle, budovy č.p. 1540, 1541, 1542, k.ú. Michle  
Status projektu: stavba dokončena, kolaudace 5/2012  
Prodáno: 88%

Z výkazů o finanční situaci (rozvahy a výkazu zisků a ztrát) k 31. prosinci 2012 (auditované) a k 31. prosinci 2013 (neauditované) lze vybrat následující údaje (v tis. Kč) shrnující finanční situaci Rezidenční park Baarova, a.s.. Veškeré účetní závěrky byly vypracovány podle českých účetních standardů.

Vybrané finanční údaje společnosti Rezidenční park Baarova, a.s.

	31. prosince 2012	31. prosince 2013
<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	6	0
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	339.738	171.661
<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	0	0
<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>339.744</b>	<b>171.661</b>
<i>Zásoby</i>	0	0
<i>Dlouhodobé pohledávky</i>	0	0
<i>Krátkodobé pohledávky</i>	91.870	4.615
<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	123.934	17.873
<b>Oběžná aktiva</b>	<b>215.804</b>	<b>22.488</b>
<b>Časové rozlišení</b>	<b>97</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>555.645</b>	<b>194.149</b>
<i>Základní kapitál</i>	2.000	2.000
<i>Kapitálové fondy</i>	250.000	70.000
<i>Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku</i>	0	0
<i>Výsledek hospodaření minulých let</i>	-27.485	-64.651
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období</i>	-37.166	35.412
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>187.349</b>	<b>42.761</b>
<i>Rezervy</i>	1.170	181
<i>Dlouhodobé závazky</i>	48.000	139.775

<i>Krátkodobé závazky</i>	67.443	4.406
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	219.000	0
<b>Cizí zdroje</b>	<b>335.613</b>	<b>144.362</b>
<b>Časové rozlišení</b>	<b>32.683</b>	<b>7.026</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>555.645</b>	<b>194.149</b>

Výkaz zisků a ztrát za období končící 31. prosince 2012 (auditovaný) a 31. prosince 2013 (neauditovaný) společnosti Rezidenční park Baarova, a.s. (v tis. Kč)

	31. prosince 2012	31. prosince 2013
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	-29.402	37.613
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	-7.764	-2.201
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>-37.166</b>	<b>35.412</b>
Daň z příjmů za běžnou činnost	0	0
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>-37.166</b>	<b>35.412</b>

## 5. BB C – BUILDING DELTA, A.S.

Popis společnosti:	projektová společnost
Projekt:	výstavba administrativní budovy, A - standard, 38 000 m2 netto pronajmutelných ploch
Lokalita:	BB Centrum, Praha 4 - Michle, ulice Vyskočilova
Status projektu:	ve výstavbě, dokončení 1Q/2015
Pronajato:	0%

Z výkazů o finanční situaci (rozvahy a výkazu zisků a ztrát) k 31. prosinci 2012 (auditované) a k 31. prosinci 2013 (neauditované) lze vybrat následující údaje (v tis. Kč) shrnující finanční situaci BB C - Building DELTA, a.s.. Veškeré účetní závěrky byly vypracovány podle českých účetních standardů.

Vybrané finanční údaje společnosti BB C - Building DELTA, a.s.

	31. prosince 2012	31. prosince 2013
<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	0	0
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	400.796	616.238
<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	0	0
<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>400.796</b>	<b>616.238</b>
<i>Zásoby</i>	0	0
<i>Dlouhodobé pohledávky</i>	0	0
<i>Krátkodobé pohledávky</i>	317	1.905
<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	5.520	4.260
<b>Oběžná aktiva</b>	<b>5.837</b>	<b>6.165</b>
<b>Časové rozlišení</b>	<b>292</b>	<b>95</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>406.925</b>	<b>622.498</b>
<i>Základní kapitál</i>	2.000	2.000
<i>Kapitálové fondy</i>	400.000	400.000
<i>Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku</i>	0	0
<i>Výsledek hospodaření minulých let</i>	-189.024	-201.213
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období</i>	-12.188	-72.373
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>200.788</b>	<b>128.414</b>

<i>Rezervy</i>	0	0
<i>Dlouhodobé závazky</i>	156.276	383.918
<i>Krátkodobé závazky</i>	49.861	87.486
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	0	22.648
<b>Cizí zdroje</b>	<b>206.137</b>	<b>494.084</b>
<b>Časové rozlišení</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>406.925</b>	<b>622.498</b>

Výkaz zisků a ztrát za období končící 31. prosince 2012 (auditovaný) a 31. prosince 2013 (neauditovaný) společnosti BB C - Building DELTA, a.s. (v tis. Kč)

	31. prosince 2012	31. prosince 2013
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	-10.956	-2.186
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	-1.864	-71.854
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>-12.820</b>	<b>-74.040</b>
Daň z příjmů za běžnou činnost	-631	-1.667
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>-12.189</b>	<b>-72.373</b>

## 6. BB C – BUILDING OMEGA, A.S.

Popis společnosti:	projektová společnost
Projekt:	výstavba administrativní budovy, A - standard, až 36 000 m2 pronajmutelných ploch
Lokalita:	BB Centrum, Praha 4 - Michle, území ohraničené ulicemi 5. května, Hodonínská, Pod Dálnicí
Status projektu:	akvizice pozemků, projektová příprava

Z výkazů o finanční situaci (rozvahy a výkazu zisků a ztrát) k 31. prosinci 2012 (auditované) a k 31. prosinci 2013 (neauditované) lze vybrat následující údaje (v tis. Kč) shrnující finanční situaci BB C - Building OMEGA, a.s.. Veškeré účetní závěrky byly vypracovány podle českých účetních standardů.

Vybrané finanční údaje společnosti BB C - Building OMEGA, a.s.

	31. prosince 2012	31. prosince 2013
<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	0	0
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	45.429	55.945
<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	2.842	3.204
<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>48.271</b>	<b>59.149</b>
<i>Zásoby</i>	0	0
<i>Dlouhodobé pohledávky</i>	0	0
<i>Krátkodobé pohledávky</i>	0	391
<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	1.066	952
<b>Oběžná aktiva</b>	<b>1.066</b>	<b>1.343</b>
<b>Časové rozlišení</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>49.337</b>	<b>60.492</b>
<i>Základní kapitál</i>	2.000	2.000
<i>Kapitálové fondy</i>	-1.659	-1.483
<i>Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku</i>	0	0
<i>Výsledek hospodaření minulých let</i>	-7.668	-8.909
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období</i>	-1.241	-652

<b>Vlastní kapitál</b>	<b>-8.568</b>	<b>-9.044</b>
<i>Rezervy</i>	0	0
<i>Dlouhodobé závazky</i>	51.600	68.869
<i>Krátkodobé závazky</i>	6.305	607
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	0	0
<b>Cizí zdroje</b>	<b>57.905</b>	<b>69.476</b>
<b>Časové rozlišení</b>	<b>0</b>	<b>60</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>49.337</b>	<b>60.492</b>

Výkaz zisků a ztrát za období končící 31. prosince 2012 (auditovaný) a 31. prosince 2013 (neauditovaný) společnosti BB C - Building OMEGA, a.s. (v tis. Kč)

	31. prosince 2012	31. prosince 2013
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	-107	-177
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	-1.134	-475
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>-1.241</b>	<b>-652</b>
Daň z příjmů za běžnou činnost	0	0
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>-1.241</b>	<b>-652</b>

## 7. PST – PROJECT A, A.S.

Popis společnosti: projektová společnost  
Projekt: akvizice 100% obchodního podílu společnosti BBC Building H s.r.o  
Status projektu: akvizice dokončena 9/2013

Z výkazů o finanční situaci (rozvahy a výkazu zisků a ztrát) k 31. prosinci 2012 (auditované) a k 31. prosinci 2013 (auditované) lze vybrat následující údaje (v tis. Kč) shrnující finanční situaci PST - Project A, a.s.. Veškeré účetní závěrky byly vypracovány podle českých účetních standardů.

Vybrané finanční údaje společnosti PST - Project A, a.s.

	31. prosince 2012	31. prosince 2013
<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	0	0
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	508	515
<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	0	166.136
<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>508</b>	<b>166.651</b>
<i>Zásoby</i>	0	0
<i>Dlouhodobé pohledávky</i>	0	0
<i>Krátkodobé pohledávky</i>	108	8
<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	1.362	1.601
<b>Oběžná aktiva</b>	<b>1.470</b>	<b>1.609</b>
<b>Časové rozlišení</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1.978</b>	<b>168.260</b>
<i>Základní kapitál</i>	2.000	2.000
<i>Kapitálové fondy</i>	0	0
<i>Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku</i>	0	0
<i>Výsledek hospodaření minulých let</i>	-543	-654
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období</i>	-111	-103

<b>Vlastní kapitál</b>	<b>1.346</b>	<b>1.243</b>
<i>Rezervy</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>0</i>	<i>167.000</i>
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>632</i>	<i>7</i>
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Cizí zdroje</b>	<b>632</b>	<b>167.007</b>
<b>Časové rozlišení</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>1.978</b>	<b>168.260</b>

Výkaz zisků a ztrát za období končící 31. prosince 2012 (auditovaný) a 31. prosince 2013 (auditovaný) společnosti PST - Project A, a.s. (v tis. Kč)

	31. prosince 2012	31. prosince 2013
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	<i>-111</i>	<i>-99</i>
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	<i>0</i>	<i>-4</i>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>-111</b>	<b>-103</b>
Daň z příjmů za běžnou činnost	0	0
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>-111</b>	<b>-103</b>

## 8. BBC BUILDING H S.R.O.

Popis společnosti: projektová společnost  
Projekt: demolice stávajícího objektu a výstavba nových budov na uvolněném místě nové budovy - hotel (160 pokojů) a administrativní budova (A - standard, 10 000 m<sup>2</sup> pronajmutelných ploch)  
stávající objekt - administrativní budova, B - standard, 5 900 m<sup>2</sup> netto pronajmutelných ploch  
Lokalita: BB Centrum, Praha 4 - Michle, budova č.p. 741  
Status projektu: projektová příprava  
Pronajato (stávající objekt): 90% (10/2014 - nájemce ve výpovědi, snížení na 40%)

Z výkazů o finanční situaci (rozvahy a výkazu zisků a ztrát) k 31. prosinci 2012 (auditované) a k 31. prosinci 2013 (neauditované) lze vybrat následující údaje (v tis. Kč) shrnující finanční situaci BBC Building H s.r.o.. Veškeré účetní závěrky byly vypracovány podle českých účetních standardů.

Vybrané finanční údaje společnosti BBC Building H s.r.o.

	31. prosince 2012	31. prosince 2013
<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	<i>201.405</i>	<i>191.855</i>
<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>201.405</b>	<b>191.855</b>
<i>Zásoby</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Dlouhodobé pohledávky</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Krátkodobé pohledávky</i>	<i>1.660</i>	<i>1.912</i>
<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	<i>43.347</i>	<i>5.457</i>
<b>Oběžná aktiva</b>	<b>45.007</b>	<b>7.369</b>
<b>Časové rozlišení</b>	<b>939</b>	<b>995</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>247.351</b>	<b>200.219</b>



<i>Základní kapitál</i>	2.000	2.000
<i>Kapitálové fondy</i>	40.516	40.516
<i>Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku</i>	200	200
<i>Výsledek hospodaření minulých let</i>	16.251	18.361
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období</i>	4.511	10.682
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>63.478</b>	<b>71.759</b>
<i>Rezervy</i>	6.000	0
<i>Dlouhodobé závazky</i>	64.777	24.601
<i>Krátkodobé závazky</i>	2.667	2.299
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	110.385	101.549
<b>Cizí zdroje</b>	<b>183.829</b>	<b>128.449</b>
<b>Časové rozlišení</b>	<b>44</b>	<b>11</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>247.351</b>	<b>200.219</b>

Výkaz zisků a ztrát za období končící 31. prosince 2012 (auditovaný) a 31. prosince 2013 (neauditovaný) společnosti BBC Building H s.r.o. (v tis. Kč)

	31. prosince 2012	31. prosince 2013
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	14.337	17.112
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	-4.943	-3.903
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>9.394</b>	<b>13.209</b>
Daň z příjmů za běžnou činnost	4.883	2.527
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>4.511</b>	<b>10.682</b>

## 9. OFFICE PARK ROZTYLY, A.S.

Popis společnosti:	projektová společnost
Projekt:	smíšená výstavba s převažující administrativní funkcí, až 60 000 m2 pronajmutelných ploch
Lokalita:	Praha 4 - Roztyly, území ohraničené ulicemi 5. května, Na Ovčíně, U Michelského lesa a budovou T- Mobile
Status projektu:	akvizice pozemků, projektová příprava

Z výkazů o finanční situaci (rozvahy a výkazu zisků a ztrát) k 31. prosinci 2012 (auditované) a k 31. prosinci 2013 (auditované) lze vybrat následující údaje (v tis. Kč) shrnující finanční situaci Office Park Roztyly, a.s.. Veškeré účetní závěrky byly vypracovány podle českých účetních standardů.

Vybrané finanční údaje společnosti Office Park Roztyly, a.s.

	31. prosince 2012	31. prosince 2013
<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	0	0
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	177.603	182.824
<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	0	0
<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>177.603</b>	<b>182.824</b>
<i>Zásoby</i>	0	0
<i>Dlouhodobé pohledávky</i>	0	0
<i>Krátkodobé pohledávky</i>	59	217
<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	1.311	2.401
<b>Oběžná aktiva</b>	<b>1.370</b>	<b>2.618</b>
<b>Časové rozlišení</b>	<b>29</b>	<b>14</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>179.002</b>	<b>185.456</b>

<i>Základní kapitál</i>	2.000	2.000
<i>Kapitálové fondy</i>	0	0
<i>Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku</i>	0	0
<i>Výsledek hospodaření minulých let</i>	-45.524	-54.101
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období</i>	-8.577	-3.104
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>-52.101</b>	<b>-55.205</b>
<i>Rezervy</i>	0	0
<i>Dlouhodobé závazky</i>	204.900	240.285
<i>Krátkodobé závazky</i>	26.201	376
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	0	0
<b>Cizí zdroje</b>	<b>231.101</b>	<b>240.661</b>
<b>Časové rozlišení</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>179.002</b>	<b>185.456</b>

Výkaz zisků a ztrát za období končící 31. prosince 2012 (auditovaný) a 31. prosince 2013 (neauditovaný) společnosti Office Park Roztyly, a.s. (v tis. Kč)

	31. prosince 2012	31. prosince 2013
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	-4.451	-1.401
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	-4.126	-1.703
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>-8.577</b>	<b>-3.104</b>
Daň z příjmů za běžnou činnost	0	0
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>-8.577</b>	<b>-3.104</b>

## **XI. INFORMACE O TRENDECH**

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední zveřejněné účetní závěrky ke dni 31. prosince 2013 nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na jeho finanční situaci.

Pokud jde o trendy týkající se Emitenta, pak ty vycházejí zejména ze skutečnosti, že hlavní podnikatelskou činností Emitenta je poskytování poradenských služeb v oblasti projektového řízení a správy nemovitostí společně v rámci Skupiny, včetně poskytování vnitroskupinového financování. V posledním období pak došlo k zvýšení objemu služeb poskytnutých Emitentem v oblasti správy majetku (asset management) členů Skupiny a naopak ke snížení objemu služeb poskytnutých Emitentem v oblasti developerských projektů. Emitent očekává navýšení objemu služeb v oblasti správy majetku (asset managementu) i v roce 2014 a to v souvislosti s větší orientací skupiny Passerinvest na investice do dokončených realitních projektů. Tento trend kopíruje trendy na realitním trhu, kdy developerské aktivity na trhu obecně stagnují, zatímco aktivity na trhu investic obecně rostou. Další informace o trhu komerčních nemovitostí jsou k dispozici také v kapitole „*Hlavní činnosti Emitenta*“ v článku 2.

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.

## **XII. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY**

### **1. PŘEDSTAVENSTVO**

Představenstvo je statutárním orgánem Emitenta, který jedná jménem Emitenta. Členy představenstva jmenuje a odvolává valná hromada Emitenta. Funkční období člena představenstva je 10 let. Představenstvo Emitenta má čtyři členy. Do jeho působnosti náleží všechny záležitosti, které nejsou zákonem nebo stanovami Emitenta vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady.

Představenstvo je na svém zasedání schopno se platně usnášet, jsou-li přítomni alespoň tři jeho členové. Pro přijetí rozhodnutí představenstva Emitenta je třeba souhlasu většiny hlasů členů představenstva. V nutných případech, které nestrpí odkladu, může představenstvo přijmout usnesení *per rollam*, avšak pouze za předpokladu, že se takového usnesení zúčastnili všichni členové představenstva.

Pracovní adresa všech členů představenstva je Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00. Členy představenstva Emitenta k datu tohoto Prospektu jsou:

#### **Radim Passer**

*předseda představenstva*

Radim Passer dále u Emitenta působí jako CEO (Chief Executive Officer/výkonný ředitel).

den vzniku funkce: 25. února 2010

den vzniku členství: 25. února 2010

Narozen: 29. září 1963

Pan Radim Passer studoval na stavební fakultě Českého vysokého učení technického v Praze a podnikat začal v roce 1991. Založil developerskou společnost PASSERINVEST GROUP, která je zejména spojena s úspěšným projektem BB Centrum, administrativním a multifunkčním areálem na Praze 4. Tento projekt získal řadu prestižních ocenění a patří mezi významné kancelářské areály v České republice. Kromě podnikání se Radim Passer věnuje charitativním projektům, je mj. zakladatelem občanského sdružení MARANATHA o.s.

Pan Radim Passer působí i v orgánech dalších společností ze Skupiny.

Mimo Skupinu pan Radim Passer působí v následujících entitách: MARANTHA o.s. (člen výboru), BB C – Maranatha, s.r.o. (jednatel), S-INVESTMENT, s.r.o. (jednatel), S-LEASING, s.r.o. (jednatel), RPB - Penthouse, a.s. (akcionář a člen představenstva), PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. (akcionář a člen představenstva) a PST Sales, a.s. (akcionář a člen představenstva).

#### **Ing. Vladimír Klouda**

*místopředseda představenstva*

Ing. Vladimír Klouda dále u Emitenta působí jako specialista řízení lidských zdrojů.

den vzniku funkce: 25. února 2010

den vzniku členství: 25. února 2010

Narozen: 8. ledna 1963

Absolvent strojí fakulty Českého vysokého učení technického v Praze zahájil svoji kariéru jako vývojový pracovník v Tesle Karlín. Později byl angažován do nově založeného Tescomu – Joint Venture se společností SIEMENS. V roce 1993 nastoupil do Kreditní a průmyslové banky, kde se seznámil s finančníkem Dieterem Ullspergerem, se kterým v roce 1994 založil společnost KUD&partner s.r.o. Tato společnost se věnovala jak finančnímu poradenství, tak rezidenčnímu developmentu a property managementu. Ve společnosti Emitenta působí od roku 2000, je minoritním akcionářem a zodpovídá především za obchodní oddělení a lidské zdroje.

Pan Ing. Vladimír Klouda působí i v orgánech dalších společností ze Skupiny.

Mimo Skupinu pan Ing. Vladimír Klouda působí v následujících entitách: KUD & partner s.r.o. (společník a jednatel), MARANTHA o.s. (člen výboru), BB C – Maranatha, s.r.o. (jednatel), RPB – Penthouse, a.s. (člen dozorčí rady) a PST Sales, a.s. (člen představenstva).

**Ing. Martin Unger***člen představenstva*

Ing. Martin Unger dále u Emitenta působí jako specialista přípravy projektů.

den vzniku členství: 25. února 2010

Narozen: 14. března 1969

Absolvent oboru Ekonomika a řízení Technické univerzity – Vysoké školy báňské v Ostravě působil nejprve ve Válcovnách trub Chomutov, a.s. v investičním odboru. Po krátkém působení na stavebním úřadě v Chomutově nastoupil ke společnosti Gleeds Česká republika s.r.o. jako projektový manažer; na této pozici zajišťoval realizaci závodu na zpracování lehkých slitin pro zahraničního investora. Ve společnosti Emitenta působí od roku 2002, postupně se vypracoval na vedoucího oddělení příprav projektů a člena představenstva.

Pan Martin Unger působí i v orgánech dalších společností ze Skupiny.

Mimo Skupinu pan Martin Unger působí ve společnosti Urbanicus s.r.o. jako její společník a jednatel.

**Ing. Ondřej Plocek***člen představenstva*

Ing. Ondřej Plocek dále u Emitenta působí jako specialista bankovního financování.

den vzniku členství: 25. února 2010

Narozen: 25. července 1974

Absolvent fakulty financí Vysoké školy ekonomické v Praze zahájil svoji kariéru jako analytik v Realitní kanceláři AP. Od roku 2002 působí v různých funkcích ve společnosti Emitenta. Mezi lety 2004 a 2009 byl členem dozorčí rady, v současné době je členem představenstva.

Pan Ing. Ondřej Plocek působí i v orgánech dalších společností ze Skupiny.

Mimo Skupinu pan Ing. Ondřej Plocek působí v následujících entitách: Finiris a.s. (člen dozorčí rady), Lakutas a.s. (člen dozorčí rady), OPLO RE, s.r.o. (společník a jednatel), OPLO, s.r.o. (společník a jednatel) a OPLO COMMERCIAL, s.r.o. (společník a jednatel).

**2. DOZORČÍ RADA**

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Emitenta, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta, zejména na to, zda se podnikatelská činnost společnosti uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a usneseními valné hromady. Dozorčí rada má jednoho člena. Funkční období člena dozorčí rady Emitenta je 10 let.

Dozorčí rada se řídí zásadami schválenými valnou hromadou, ledaže by tyto byly v rozporu se stanovami Emitenta nebo se zákonem. Dozorčí rada může zejména nahlížet do veškerých dokumentů Emitenta a kontrolovat soulad činnosti Emitenta se stanovami a zákonem. Dozorčí rada zejména přezkoumává řádné, mimořádné, konsolidované i mezitímní účetní závěrky stejně jako návrhy na rozdělení zisku či úhrady ztráty.

Pracovní adresa člena dozorčí rady je Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00. Jediným členem a zároveň předsedou dozorčí rady Emitenta k datu tohoto Prospektu je:

**Ing. Mgr. Tomáš Zimčík, ACCA**

den vzniku funkce: 10. dubna 2014

den vzniku členství: 10. dubna 2014

Narozen: 9. září 1981

Tomáš Zimčík absolvoval paralelně obor Podniková ekonomika a management na Vysoké škole ekonomické v Praze a Management tělesné výchovy a sportu na Univerzitě Karlově v Praze. Nejprve pracoval ve společnosti KPMG Česká republika Audit, s.r.o., kde své působení ukončil jako Audit Senior. Od roku 2012 působí ve společnosti Emitenta jako vedoucí controllingu a interního auditu a od roku 2014 také jako jediný člen a předseda dozorčí rady.

### **3. PROHLÁŠENÍ O STŘETU ZÁJMŮ A REŽIMU CORPORATE GOVERNANCE**

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva Emitenta nebo dozorčí rady Emitenta k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi. Emitent dodržuje veškeré povinnosti týkající se řádného řízení a správy společnosti (corporate governance) vyplývající ze ZOK. Emitent nepřistoupil k žádnému režimu či kodexu corporate governance mimo rámec ZOK.

### XIII. AKCIONÁŘI EMITENTA

#### 1.1 Identifikace současných akcionářů

Emitent má upsaný základní kapitál v hodnotě 800.000.000 Kč, jež představuje 1.600 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 500.000 Kč. Majoritním akcionářem a osobou ovládající Emitenta je pan Radim Passer, který vlastní 85% veškerých akcií Emitenta. Dalšími akcionáři jsou paní Ing. Marie Passerová, jež vlastní 5% veškerých akcií Emitenta, pan Ing. Jan Malík, jež vlastní 5% veškerých akcií Emitenta, pan Zbyněk Passer, jež vlastní 2,5% veškerých akcií Emitenta a pan Ing. Vladimír Klouda, jež vlastní 1,5% veškerých akcií Emitenta. Samotný Emitent vlastní zbývající 1% svých akcií.

Emitent je ovládán panem Radime Passerem, přičemž tento vztah ovládní je založen výhradně na bázi přímého vlastnictví kontrolního balíku akcií tak, jak je popsáno v tomto Prospektu. Emitent si není vědom žádného opatření, které by bránilo případnému zneužití kontroly ze strany hlavního akcionáře (s výjimkou kogentních ustanovení zákona na ochranu věřitelů). Emitent si dále není vědom žádných ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem.

#### 1.2 Financování Emitenta ze strany akcionářů

Následující tabulka obsahuje přehled půjček poskytnutých v minulosti jednotlivými akcionáři Emitenta Emitentovi, které ke dni 31. prosince 2013 ještě nebyly zcela splaceny (veškeré níže uvedené půjčky přitom byly poskytnuty bezúročně):

Věřitel (akcionář)	Datum uzavření smlouvy o půjčce	Zůstatek půjčky k 31. prosinci 2013 v Kč	Splatnost půjčky nejpozději do
	1. července 2011	63.077.923	31. prosince 2022
Radim Passer	19. prosince 2013	114.973.211	31. prosince 2022
<b>Radim Passer (celkem)</b>		<b>178.051.134</b>	
	20. července 2011	3.710.466	31. prosince 2022
Jan Malík	19. prosince 2013	6.763.130	31. prosince 2022
<b>Jan Malík (celkem)</b>		<b>10.473.596</b>	
	8. července 2011	3.710.466	31. prosince 2022
Marie Passerová	19. prosince 2013	6.763.130	31. prosince 2022
<b>Marie Passerová (celkem)</b>		<b>10.473.596</b>	
	1. srpna 2011	1.855.233	31. prosince 2022
Zbyněk Passer	19. prosince 2013	3.381.565	31. prosince 2022
<b>Zbyněk Passer (celkem)</b>		<b>5.236.798</b>	
	14. července 2011	1.113.140	31. prosince 2022
Vladimír Klouda	19. prosince 2013	2.028.939	31. prosince 2022
<b>Vladimír Klouda (celkem)</b>		<b>3.142.079</b>	
<b>CELKEM</b>		<b>207.377.203</b>	

#### XIV. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH A PENĚŽNÍCH TOCÍCH EMITENTA

Emitent na str. 81 a dále tohoto Prospektu uvádí plná znění auditované účetní závěrky Emitenta za účetní období končící 31. prosince 2012, auditované účetní závěrky Emitenta za účetní období končící 31. prosince 2013 a auditovaný přehled o peněžních tocích za rok 2013 a 2012. Veškeré účetní závěrky Emitenta byly vypracovány podle českých účetních standardů.

Z výkazů o finanční situaci (rozvahy) k 31. prosinci 2012 (auditované) a k 31. prosinci 2013 (auditované) lze vybrat následující údaje (v tis. Kč) shrnující finanční situaci Emitenta.

	31. prosince 2012	31. prosince 2013
Dlouhodobý nehmotný majetek celkem	138	1.223
Dlouhodobý hmotný majetek celkem	11.657	7.175
Dlouhodobý finanční majetek celkem	611.000	668.231
Dlouhodobý majetek celkem	622.795	676.629
Dlouhodobé pohledávky celkem	0	129.380 <sup>1</sup>
Krátkodobé pohledávky celkem	150.131	23.544
Krátkodobý finanční majetek celkem	248.362	233.921
Oběžná aktiva celkem	398.493	386.845
Časové rozlišení	3.351	2.551
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1.024.639</b>	<b>1.066.025</b>
Základní kapitál celkem	800.000	800.000
Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku celkem	4.309	12.836
Výsledek hospodaření minulých let	31.979	33.978
Výsledek hospodaření běžného účetního období	10.525	1.675
Vlastní kapitál celkem	846.813	848.489
Dlouhodobé závazky celkem	172.558	207.438
Krátkodobé závazky celkem	4.884	9.305
Cizí zdroje celkem	177.442	216.743
Časové rozlišení	384	793
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>1.024.639</b>	<b>1.066.025</b>

<sup>1</sup> Jedná se o úroky z půjček poskytnutých členům Skupiny. V roce 2013 došlo k prodloužení splatnosti těchto úroků a tato pohledávka je tak vykazována jako dlouhodobá.

Z výkazů zisků a ztrát za období končící 31. prosince 2012 (auditovaný) a 31. prosince 2013 (auditovaný) lze vybrat následující údaje (v tis. Kč).

	31. prosince 2012	31. prosince 2013
Výkony	41.222	91.726 <sup>2</sup>
Výkonová spotřeba	32.940	39.114
Přidaná hodnota	8.282	52.612
Osobní náklady	25.763	33.854 <sup>3</sup>
Daně a poplatky	493	402
Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	3.579	3.115
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálů	99	3.579



Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	<b>0</b>	<b>3.579</b>
Finanční výsledek hospodaření	<b>35.679</b>	<b>-12.496<sup>4</sup></b>
Daň z příjmu za běžnou činnost	<b>2.916</b>	<b>627</b>
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	<b>10.525</b>	<b>1.675<sup>5</sup></b>
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	<b>10.525</b>	<b>1.675<sup>5</sup></b>
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	<b>13.441</b>	<b>2.302<sup>5</sup></b>

<sup>2</sup> V roce 2013 došlo k uzavření smluv na základě kterých Emitent zvýšil rozsah poskytovaných služeb společností ve Skupině. V důsledku toho došlo k navýšení výnosů z těchto činností. Bližší informace – Kapitola VIII, článek 1.1 Poskytování poradenských, správcovských a zprostředkovatelských služeb.

<sup>3</sup> V druhé polovině roku 2012 Emitent zvýšil počet zaměstnanců s ohledem na plánované rozšíření své činnosti a omezení outsourcingu. Posílení týmu zaměstnanců pokračovalo i v roce 2013 zejména na property manažerských a obchodních pozicích. V důsledku těchto změn došlo k navýšení mzdových nákladů, které se plně projevilo v roce 2013.

<sup>4</sup> Emitent uzavřel v roce 2012 dva měnové deriváty, které 4.6.2013 jako nepotřebné se ztrátou vyrovnal. Ocenění derivátů k 31.12.2012 a realizovaná ztráta z jejich uzavření významně ovlivnili hospodářský výsledek v letech 2012 a 2013 (viz příloha k účetní závěrce Emitenta strany 8 a 16). Aktuálně Emitent není stranou žádného finančního derivátu.

<sup>5</sup> Změna celkového hospodářského výsledku roku 2013 oproti roku 2012 je dána výsledkem uvedených faktorů v předchozích bodech 2 a 3, z nichž převládající efekt měla změna finančního výsledku hospodaření.

Z přehledu peněžních toků za období končící 31. prosince 2012 (auditovaný) a 31. prosince 2013 (auditovaný) lze vybrat následující údaje (v tis. Kč).

	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	248,362	721,268
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	-784	1,191
Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	8,184	-21,763
Změna stavu pohledávek z provozní činnosti aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	322	-14,252
Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	7,862	-7,511
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	7,400	-20,572
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>7,277</b>	<b>-22,793</b>
Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-36,623	-68,466
<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>-56,949</b>	<b>-69,666</b>
Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků	35,231	-380,447
<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>35,231<sup>6</sup></b>	<b>-380,447</b>
<b>Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků</b>	<b>-14,441</b>	<b>-472,906</b>
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	233,921	248,362

<sup>6</sup> V roce 2012 Emitent splatil část půjček přijatých od akcionářů. Akcionáři tyto prostředky následně použili k financování členů Skupiny. K restrukturalizaci zdrojů ve Skupině došlo z důvodu výhodnějšího režimu úročení půjček poskytnutých členovi Skupiny jejím akcionářem.

## **XV. ÚDAJE TŘETÍCH STRAN A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLIV ZÁJMU**

Emitent potvrzuje, že pokud informace pocházejí od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a podle vědomí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící. Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na nabídce Dluhopisů, vyjma Hlavního manažera, který umísťuje Dluhopisy na trhu, na nabídce Dluhopisů zájem, který by byl pro takovou nabídku podstatný.

## **XVI. ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY**

Po dobu platnosti tohoto Prospektu budou níže uvedené dokumenty, společně s dalšími dokumenty, na které se tento Prospekt případně odvolává, na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. k nahlédnutí u Emitenta na adrese jeho sídla: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4:

- Stanovy a zakladatelská listina Emitenta;
- Auditované účetní závěrky Emitenta za období končící 31. prosince 2012 a 31. prosince 2013, včetně zprávy auditora;
- Nejaktuálnější účetní závěrka Emitenta;
- Smlouva s administrátorem.

Po dobu, po kterou zůstane Emise nesplacena, budou shora uvedené dokumenty k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.passerinvest.cz](http://www.passerinvest.cz).

## XVII. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICĚ

*Budoucím nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a držby Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.*

*Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, a zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, v platném znění (dále také jen "Devizový zákon"), a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.*

*V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníkům Dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.*

*V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).*

*V následujícím shrnutí se předpokládá, že osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je skutečným vlastníkem takového příjmu, tj. např. nejde o agenta, zástupce, nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby.*

### 1. ÚROK

Úrok (zahrnující též výnos ve formě rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu vyplácenou při splatnosti Dluhopisů a jeho nižším emisním kurzem, dále jen „úrok“) vyplácený fyzické osobě podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě fyzických osob, které jsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroku v České republice. V případě fyzických osob, které nejsou českými daňovými rezidenty, avšak jsou rezidenty jiného státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. Fyzická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání.

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale vlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny, nepodléhá srážkové dani, a tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %. Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku právnická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně

mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě právnických osob, které nejsou českými daňovými rezidenty, avšak jsou rezidenty jiného státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. V případě, že úrok plyne české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, je Emitent povinen při výplatě srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou. Právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojímu zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně, zpravidla za předpokladu, že příjem není přičitatelný stálé provozovně v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojímu zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce platby úrokového charakteru skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že příjemce platby je daňovým rezidentem v příslušném státě, a potvrzením o tom, že příjemce úroku je jeho skutečným vlastníkem. Plátce úroků nebo platební zprostředkovatel mohou po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění oznamovacích povinností podle směrnice EU o zdaňování příjmů z úspor.

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro toto osvobození je, že doloží plátcí úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

## **2. ZISKY/ZTRÁTY Z PRODEJE**

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď vlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % a, pokud jsou realizovány v rámci podnikatelské činnosti fyzické osoby, která Dluhopisy prodává, případně též solidárnímu zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti v příslušném zdaňovacím období, a částkou 48násobku průměrné mzdy (1.245.216 Kč pro rok 2014; solidární zvýšení daně se uplatní za zdaňovací období 2013 až 2015). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně, pokud úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč. Dále jsou zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly zahrnuty v obchodním majetku, realizované fyzickými osobami obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let, anebo v případě Dluhopisů, které byly zahrnuty do obchodního majetku, uplynula doba alespoň 3 let od ukončení činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď vlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou nebo právnickou osobou, která není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, a příjem z prodeje Dluhopisů jí neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

V případě prodeje Dluhopisů fyzickou nebo právnickou osobou, která není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo fyzické nebo právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, které je úhrada přiřazena, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou.

Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojímu zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající vlastník Dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje Dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně, zpravidla za předpokladu, že nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že prodávající je daňovým rezidentem v příslušném státě, a potvrzením o tom, že prodávající je skutečným vlastníkem příjmu z prodeje.

### **3. DEVIZOVÁ REGULACE**

Dluhopisy nejsou zahraničními cennými papíry ve smyslu Devizového zákona. Jejich vydávání a nabývání není v České republice předmětem devizové regulace. V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investic uzavřená mezi Českou republikou a zemí, jejímž rezidentem je příjemce platby, nestanoví jinak, resp. nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští Vlastníci Dluhopisů za splnění určitých předpokladů nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu bez devizových omezení a transferovat tak výnos z Dluhopisů, částky zaplacené Emitentem v souvislosti s uplatněním práva Vlastníků Dluhopisů na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem, případně splacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, z České republiky v cizí měně.

## XVIII. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

*Informace uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace, a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů by se neměli výhradně spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.*

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů, ani nejmenoval žádného zástupce pro řízení v jakémkoli státě. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů nemožné zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, založené na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění (dále jen „ZMPS“).

Podle ZMPS nelze rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále pro účely tohoto odstavce také jen „**cizí rozhodnutí**“) uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; nebo (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; nebo (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (iv) účastník řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo (vi) není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti občanu České republiky nebo právnické osobě se sídlem v České republice). K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše v tomto odstavci se však přihledne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

Ministerstvo spravedlnosti ČR může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi. ZMPS nestanoví, že sdělení Ministerstva spravedlnosti o vzájemnosti ze strany cizího státu je závazné pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu tak přihledne jako ke každému jinému důkazu.

V souvislosti s členstvím České republiky v EU je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Rady (ES) č. 44/2001 ze dne 22. prosince 2000 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice.

## **XIX. VŠEOBECNÉ INFORMACE**

### **1. INTERNÍ SCHVÁLENÍ EMISE EMITENTEM**

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 15. dubna 2014, rozhodnutím dozorčí rady Emitenta ze dne 15. dubna 2014 a rozhodnutím valné hromady Emitenta ze dne 15. dubna 2014.

### **2. SCHVÁLENÍ PROSPEKTU ČNB**

Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2014/4135/570 ke Sp/2014/19/572 ze dne 11.6.2014, které nabylo právní moci dne 11.6.2014.

### **3. PRÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ VYDÁNÍ DLUHOPISŮ**

Dluhopisy jsou vydávány na základě Zákona o dluhopisech a Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

### **4. ŽÁDNÁ NEGATIVNÍ ZMĚNA ČI SPECIFICKÁ UDÁLOST**

V období ode dne 31. prosince 2013 do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné nepříznivé změně vyhlídek Emitenta ani Skupiny nebo finanční nebo obchodní situace Emitenta ani Skupiny, která by byla v souvislosti s Emisí podstatná.

Za období pokryté finančními výkazy uvedenými v tomto Prospektu ani od data posledního auditovaného finančního výkazu do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta ani Skupinu, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta nebo Skupiny.

### **5. INVESTICE**

Emitent neprovedl žádné významné investice od data posledního auditovaného finančního výkazu do data tohoto Prospektu. Od data posledního auditovaného finančního výkazu do data tohoto Prospektu neexistují žádné budoucí významné investice, ke kterým by se řídicí orgány Emitenta pevně zavázaly.

### **6. SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ**

Emitent prohlašuje, že není a v předešlých 12-ti měsících nebyl účastníkem žádných správních, soudních ani rozhodčích řízení, která by jednotlivě či v jejich souhrnu mohla podstatným negativním způsobem ovlivnit hospodářské poměry a finanční situaci Emitenta.

### **7. UVEŘEJŇOVÁNÍ INFORMACÍ**

Skutečnosti důležité pro uplatnění práv Vlastníků dluhopisů budou uveřejňovány způsobem stanoveným v Emisních podmínkách Dluhopisů. Dokumenty týkající se Emitenta jsou uveřejněny způsobem popsáným v tomto Prospektu v kapitole „Uveřejněné dokumenty“.

### **8. OPRAVNĚNÍ AUDITORŮ**

Účetní závěrky Emitenta za období končící 31. prosince 2012 a 31. prosince 2013 byly auditovány:

<b>Auditorská firma:</b>	SP Audit, s.r.o.
<b>Osvědčení č.:</b>	340
<b>Sídlo:</b>	Murmanská 1475/4
<b>Členství v profesní organizaci:</b>	Komora auditorů České republiky



## XX. INDEX ÚČETNÍCH ZÁVĚREK

	<b><u>Strana</u></b>
Auditovaná účetní závěrka za období končící 31. prosince 2012 včetně zprávy auditora.....	F-1
Auditovaná účetní závěrka za období končící 31. prosince 2013 včetně zprávy auditora.....	F-18
Přehled o peněžních tocích za rok 2013 a 2012 včetně zprávy auditora.....	F-46



*SP Audit, s.r.o.  
Murmanská 1475/4  
100 00 Praha 10  
Česká republika  
tel.: +420 295 560 533  
tel./fax: +420 295 560 374  
e-mail: [spaudit@spaudit.cz](mailto:spaudit@spaudit.cz)  
internet: [www.spaudit.cz](http://www.spaudit.cz)*

## **PASSERINVEST GROUP, a.s.**

### **Obsah:**

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2012
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2012
- 3) Příloha k účetní závěrce



**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. 2012

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

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2012, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2012 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

*Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku*

Statutární orgán společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

*Odpovědnost auditora*

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

*Výrok auditora*

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. k 31. 12. 2012 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2012 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze dne ..... 28 -06- 2013 .....

*SP Audit, s.r.o.*

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



Ing. Zdeněk Šimon  
auditor

číslo auditorského oprávnění: 2265

# ROZVAHA

ke dni ..... 31. 12. 2012 .....  
jednotky: 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2012	1   2	2   6   1   1   8   9   6   3

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**PASSERINVEST GROUP**

a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště

**Želetavská 1525/1**

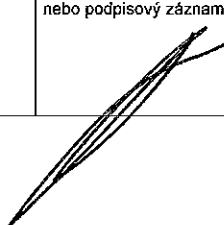
**Praha 4 - Michle**

**140 00**

Označ. a	AKTIVA b	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+1 042 923	-18 284	+1 024 639	+1 402 597
B.	Dlouhodobý majetek	003	+641 079	-18 284	+622 795	+556 609
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	+869	-731	+138	+197
B. I. 3.	Software	007	+432	-432	+0	
B. I. 6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	+437	-299	+138	+197
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	+29 210	-17 553	+11 657	+13 878
B. II. 2.	Stavby	015	+418	-97	+321	+374
B. II. 3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	+21 046	-17 456	+3 590	+6 520
B. II. 6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	+433		+433	+433
B. II. 7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	+6 921		+6 921	+6 501
B. II. 8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	+392		+392	+50
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	023	+611 000		+611 000	+542 534
B. III. 4.	Půjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba podstatný vliv	027	+611 000		+611 000	+542 534
C.	Oběžná aktiva	031	+398 493		+398 493	+843 107
C. III.	Krátkodobé pohledávky	048	+150 131		+150 131	+121 839
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	+4 310		+4 310	+3 703
C. III. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050	+126 087		+126 087	+111 851
C. III. 6.	Stát - daňové pohledávky	054	+943		+943	+2 236
C. III. 7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	+1 564		+1 564	+1 446
C. III. 9.	Jiné pohledávky	057	+17 227		+17 227	+2 603
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	+248 362		+248 362	+721 268
C. IV. 1.	Peníze	059	+335		+335	+633
C. IV. 2.	Účty v bankách	060	+248 027		+248 027	+60 635
C. IV. 3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				+660 000
D. I.	Časové rozlišení	063	+3 351		+3 351	+2 881
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	+3 349		+3 349	+2 852
D. I. 3.	Příjmy příštích období	066	+2		+2	+29



Označ. a	PASIVA b	číslo řádku	Běžné účetní období 5	Minulé období 6
	PASIVA CELKEM	067	+1 024 639	+1 402 597
A.	Vlastní kapitál	068	+846 813	+836 289
A. I.	Základní kapitál	069	+800 000	+800 000
A. I. 1.	Základní kapitál	070	+800 000	+800 000
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	078	+4 309	+3 795
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	079	+4 309	+3 795
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	081	+31 979	+22 211
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	+31 979	+22 211
A. V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	084	+10 525	+10 283
B.	Cizí zdroje	085	+177 442	+565 518
B. II.	Dlouhodobé závazky	091	+172 558	+553 529
B. II. 2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	093	+146 324	+469 704
B. II. 4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	095	+25 822	+82 889
B. II. 10.	Odložený daňový závazek	101	+412	+936
B. III.	Krátkodobé závazky	102	+4 884	+11 989
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	+1 091	+9 027
B. III. 5.	Závazky k zaměstnancům	107	+1 371	+613
B. III. 6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	+886	+383
B. III. 7.	Slát - daňové závazky a dotace	109	+300	+966
B. III. 10.	Dohadné účty pasivní	112	+960	+1 000
B. III. 11.	Jiné závazky	113	+276	
C. I.	Časové rozlišení	118	+384	+790
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	+91	+474
C. I. 2.	Výnosy příštích období	120	+293	+316

Sestaveno dne: 1 6 . 0 6 . 2 0 1 3		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 	
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání	Pozn.:	



**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**v druhovém členění**  
ke dni ..... 31. 12. 2012.....  
jednotky: 1000 Kč

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**PASSERINVEST GROUP**

**a.s.**

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště

**Želetavská 1525/1**

**Praha 4 - Michle**

**140 00**

Rok	Měsíc	IČ
2012	1   2	261118963

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v běžném účetním období	
			středovaném 1	minulém 2
a	b			
II.	Výkony	04	+41 222	+41 555
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	+41 222	+41 555
B.	Výkonová spotřeba	08	+32 940	+31 380
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	+3 376	+2 335
B. 2.	Služby	10	+29 564	+29 045
+	Přidaná hodnota	11	+8 282	+10 175
C.	Osobní náklady součet	12	+25 763	+12 568
C. 1.	Mzdové náklady	13	+18 909	+9 206
C. 2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	+27	+27
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	+6 412	+3 094
C. 4.	Sociální náklady	16	+415	+241
D.	Daně a poplatky	17	+493	+360
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	+3 579	+3 411
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19	+99	+58
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	+99	+58
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	+92	+104
H.	Ostatní provozní náklady	27	+876	+1 325
*	Provozní výsledek hospodaření	30	-22 238	-7 327
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		+2 000
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		+2 000
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	+2 585	+2 933
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39	+19 473	
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40	+2 246	
X.	Výnosové úroky	42	+15 829	+17 493
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	+8 325	+5 271
O.	Ostatní finanční náklady	45	+8 287	+5 505
*	Finanční výsledek hospodaření	48	+35 679	+20 192
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49	+2 916	+2 582
Q. 1.	- splatná	50	+3 440	+2 620
Q. 2.	- odložená	51	-524	-38
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	+10 525	+10 283
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	60	+10 525	+10 283
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	+13 441	+12 865



Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v běžném účetním období	
			sledovaném	minulém
a	b		1	2

Sestaveno dne: 1 8 . 0 6 . 2 0 1 3		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání	Pozn.:	



Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s.  
adresa: Želetavská 1525/1, Praha 4, 140 00

**Příloha**  
**tvůřící součást účetní závěrky**  
**za rok 2012**





---

**OBSAH :**

<b>1. OBECNÉ ÚDAJE</b>	<b>3</b>
<b>2. INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ</b>	<b>6</b>
<b>3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY</b>	<b>7</b>



**1.**  
**OBECNÉ ÚDAJE**

<b>Popis společnosti</b>	
<b>Obchodní jméno</b>	PASSERINVEST GROUP, a.s.
<b>Identifikační číslo</b>	26 11 89 63
<b>Sídlo</b>	Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4
<b>Datum založení</b>	15.9.1999
<b>Den zápisu do obchodního rejstříku</b>	7.10.1999
<b>Právní forma</b>	Akciová společnost
<b>Rejstříkový soud</b>	Městský soud v Praze obchodní rejstřík
<b>Číslo společnosti v obchodním rejstříku</b>	oddíl B, číslo vložky 6173
<b>Orgány společnosti</b>	představenstvo, dozorčí rada

Společnost je založena na dobu neurčitou.

Společnost byla založena dne 15.9.1999 rozhodnutím jediného zakladatele a akcionáře (Private Property Investment, a.s.) se základním kapitálem 1.000.000 Kč, tvořeným peněžitým vkladem ve výši 300.000,- Kč.

Dne 10.12.1999 bylo v Obchodním rejstříku vymazáno: Základní kapitál ve výši 1.000.000,- Kč, splaceno: 30 % a bylo zapsáno: Základní kapitál ve výši 1.000.000,- Kč, splaceno: 100 %.

Dne 12.9.2000 byly uzavřeny tyto smlouvy o prodeji akcií společností Passerinvest Group, a.s. mezi společnostmi Private Property Investment, a.s. a pány: Radimem Passerem na převod 80 ks kmenových akcií v celkové jmenovité hodnotě 800.000,- Kč; Maximem Passerem na převod 10 ks kmenových akcií v celkové jmenovité hodnotě 100.000,- Kč; Janem Malíkem na převod 5ks kmenových akcií v celkové jmenovité hodnotě 50.000,- Kč a Romanem Tycem na převod 5ks kmenových akcií v celkové jmenovité hodnotě 50.000,- Kč.

Valná hromada ze dne 10.11.2000 schválila zvýšení základního kapitálu z dosavadní výše 1.000.000,- Kč na částku 121.000.000,- Kč. Zvýšení základního kapitálu bude realizováno upsáním nových akcií s nabídkou stávajícím akcionářům. Tato změna byla zamítnuta Městským soudem v Praze dne 9.1.2002 z důvodů nepřesného určení nepeněžitých vkladů.

Mimořádná valná hromada dne 16.10.2002 rozhodla o navýšení základního kapitálu z dosavadní výše 1.000.000,- Kč na částku 200.000.000,- Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo realizováno upsáním nových akcií s nabídkou předem určeným zájemcům: Pánům Radimu Passerovi, Maximu Passerovi a Ing. Janu Malíkovi. Tato změna byla zapsána do OR dne 18.11.2002.

Řádná valná hromada dne 19.10.2004 rozhodla o navýšení základního kapitálu z dosavadní výše 200.000.000,- Kč na částku 400.000.000,- Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo realizováno



upsáním nových akcií s nabídkou předem určeným zájemcům: Radimu Passerovi (170.000.000,- Kč), Marii Passerové (20.000.000,- Kč) a Ing. Janu Malíkovi (10.000.000,- Kč). Tato změna byla zapsána do OR dne 23.11.2004.

Řádná valná hromada dne 29.11.2005 rozhodla o navýšení základního kapitálu z dosavadní výše 400.000.000,- Kč na částku 800.000.000,- Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo realizováno upsáním 800 ks nových kmenových akcií v nominální hodnotě 500.000,- Kč s nabídkou předem určeným zájemcům: Radimu Passerovi (347.000.000,- Kč), Marii Passerové (22.000.000,- Kč), Ing. Janu Malíkovi (21.000.000,- Kč) a Zbyňku Passerovi (10.000.000,- Kč). Tato změna byla zapsána do OR dne 11.1.2006.

**Předmětem podnikání společnosti je:**

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

**Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu**

K 31. prosinci 2012 byl akcionářem společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (85 %).

**Změny ve statut.orgánech společnosti a jiné změny v obchodním rejstříku**

Žádné nenastaly.

**Orgány společnosti**

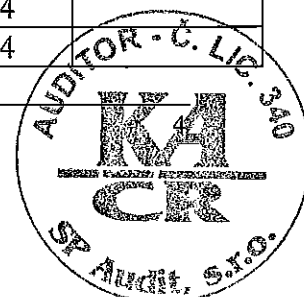
Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni 31.12.201 2:

**Představenstvo**

Jméno a příjmení	Funkce	Den vzniku funkce	Den zápisu do OR
Radim Passer	Předseda	7.10.1999	7.10.1999
Vladimír Klouda	Místopředseda	10.11.2000	7.11.2001
Ing. Martin Unger	Člen	3.9.2009	8.9.2009
Petr Herman	Člen	10.11.2000	7.11.2001
Ing. Jaroslav Spozdil	Člen	3.9.2009	8.9.2009
Ing. Ondřej Plocek	Člen	3.9.2009	8.9.2009

**Dozorčí rada**

Jméno a příjmení	Funkce	Den vzniku funkce	Den zápisu do OR	Den výmazu z OR
Ing. Jakub Hlavička	předseda	29.1.2009	11.2.2009	
Václav Černý	Člen	25.2.2004	22.3.2004	
Marie Frajová	Člen	25.2.2004	22.3.2004	
Ing. Tomáš Karč	Člen	25.2.2004	22.3.2004	
Heda Koubová	Člen	25.2.2004	22.3.2004	



Daniel Kubeš	Člen	25.2.2004	22.3.2004	3.5.2012
Petr Liebl	Člen	25.2.2004	22.3.2004	
Ing. Patrik Pospíšil	Člen	25.2.2004	22.3.2004	
Ing. Petr Pelnář	Člen	25.2.2004	22.3.2004	
Jana Dudová	Člen	3.5.2004	28.8.2004	
Čestmír Šimůnek	Člen	1.2.2007	5.2.2007	
Kateřina Hubálková	Člen	29.1.2009	11.2.2009	
Ing. Marie Passerová	Člen	3.9.2009	8.9.2009	
Ing. Jan Malík	Člen	3.9.2009	8.9.2009	
Zbyněk Passer	Člen	3.9.2009	8.9.2009	
Jana Reitzová	Člen	10.4.2012	3.5.2012	

### **Organizační struktura společnosti**

Ve společnosti vykonává rozhodující činnosti představenstvo společnosti. Společnost má zaměstnance.

Organizační struktura společnosti se vytváří v návaznosti na prohlubování činnosti společnosti.

Orgány společnosti jsou: představenstvo, dozorčí rada.

### **Vybrané údaje o zaměstnancích (v tis. Kč)**

	Zaměstnanci celkem		Z toho řídicích pracovníků	
	2012	2011	201 2	2011
Průměrný počet zaměstnanců	46	23	0	0
Mzdové náklady	18.909	9.206		
Odměny členům stat. orgánů společnosti	27	27		
Náklady na soc. zabezpečení	6.412	3.094		
Sociální náklady	415	241		
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>25.763</b>	<b>12.568</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Účast společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. na podnikání jiných českých a zahraničních osob, v nichž má účetní jednotka větší než 20% podíl na jejich základním kapitálu.**

Společnost se k 31.12.2012 nepodílí na základním kapitálu žádných společností.



---

2.

**INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ**

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 2012 a 2011.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2012 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

V uspořádání položek účetní závěrky v průběhu roku 2012 nedošlo v rámci společnosti ke změnám.

Při zpracování účetnictví účetního období 2012 použila společnost následujících účetních zásad a způsobů oceňování:

***Dlouhodobý nehmotný majetek***

Nehmotný dlouhodobý majetek je účtován na pořízení v pořizovacích cenách.

Nehmotný dlouhodobý drobný majetek (do 60 tis. Kč) se účtuje při pořízení v plné výši přímo do nákladů.

***Dlouhodobý hmotný majetek***

Hmotný dlouhodobý majetek je účtován v pořizovacích cenách. Pořizovací ceny zahrnují náklady na dopravu, clo a montáž.

V průběhu roku 2012 nebyl žádný hmotný dlouhodobý majetek oceněn reprodukční pořizovací cenou.

Náklady na opravy a udržování se účtují do nákladů v období, v němž vznikly.

Společnost odepisuje dlouhodobý hmotný majetek na základě schváleného odpisového plánu sazbami dle zákona o daních z příjmů.

Hmotný dlouhodobý drobný majetek (do 40 tisíc Kč) se účtuje při jeho pořízení přímo do nákladů. Předměty charakteru nábytku s dlouhodobou životností se rozpouští do nákladů po dobu 36 měsíců.

***Dlouhodobý finanční majetek***

Cenné papíry a podíly se oceňují pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny jsou přímé náklady s pořízením související.

Účetní jednotka nevladnila k 31.12.2012 cenné papíry majetkové povahy, které by zakládaly menšinový vliv.



### **Pohledávky**

Pohledávky se účtují v jejich nominální hodnotě a jejich hodnota se upravuje o opravnou položku k pochybným a nedobytným pohledávkám dle zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů a dle účetních předpisů. K pohledávkám po době splatnosti je dle rozhodnutí odpovědného pracovníka tvořena účetní opravná položka.

### **Daň z příjmů**

Splatná daň z příjmů se vypočítává ze zisku před zdaněním, zvýšeného nebo sníženého o nezdanitelné položky.

Odložená daň z příjmů právnických osob vychází z přechodných rozdílů mezi daňovou základnou aktiv, popřípadě pasiv, a výší aktiv, popřípadě pasiv, uvedených v rozvaze.

Meziroční změna odloženého daňového závazku k 31.12.2012 činí 524 tis. Kč a byla zaúčtována na vrub účtu 592 Daň z příjmů z běžné činnosti – odložená a ve prospěch účtu 481 Odložený daňový závazek a pohledávka. Konečný zůstatek účtu 481 k 31.12.2012 představuje odložený daňový závazek ve výši 412 tis. Kč.

### **Přepočet operací v cizích měnách**

Služby, pořízené v cizí měně, se přepočítají na Kč v kursu ČNB platném v době jejich pořízení. Cizí měna v hotovosti, finanční majetek, pohledávky a závazky v cizí měně se přepočítávají na Kč kursem ČNB platným ke dni jejich vzniku a ke konci roku se přepočítají kursem platným ke dni 31.12. příslušného roku, vyhlášeným ČNB.

### **Účtování nákladů a výnosů**

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí, na základě předání zboží nebo služeb bez ohledu na okamžik platby. Částky do 15 tis. Kč není dle vnitropodnikové směrnice nutno rozlišovat, konkrétní rozhodnutí přísluší odpovědnému pracovníkovi.

## **3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY**

### **Dlouhodobý majetek (v tis. Kč)**

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávký a opr. pol.		Zůstat. cena		Přirůstky	Úbytky
	Minulé období	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období	Běžné období		
Software	432	432	432	432	0	0	0	0
Stavby	418	418	44	97	374	321	0	0
Stroje, přístroje a zařízení	21.007	21.046	14.487	17.456	6.520	3.590	537	498
Jiný DNM	437	437	240	299	197	138	0	0



<b>Pořízení hmotných investic</b>	6.501	6.921	0	0	6.501	6.921	957	537
<b>Ost.DHM</b>	433	433	0	0	433	433	0	0
<b>Poskyt.zálohy na DHM</b>	50	392	0	0	50	392	342	0
<b>Finanční majetek</b>	542.534	611.000	0	0	542.534	611.000	312.816	244.350

Přírůstek majetku představuje nákup majetku, úbytek většinou jeho vyřazení nebo odepsání. U finančního majetku přírůstek představuje navýšení půjček do jednotlivých projektových společností, úbytek znamená snížení jejich objemu.

#### **Přehled zajišťovacích instrumentů (v tis. Kč)**

Společnost uzavřela s UniCredit Bank CR následující obchody.

- 1) FX Forward na prodej EUR na CZK se splatností tohoto obchodu dne 4.6.2013.
- 2) Opční strategie FWD Extra na právo (povinnost) prodeje EUR na CZK

#### **Závazky a garance**

Společnost ručí bance UniCredit Bank za úhradu dluhové služby z úvěru poskytnutého bankou společností BB Centrum - FILADELFIE, a.s. (IČ 25769481). Dále společnost garantuje této bance úhradu projektových vícenákladů na výstavbu budovy Filadelfie.

Dále společnost ručí bance UniCredit Bank za úhradu dluhové služby z úvěru poskytnutého bankou společností Rezidenční park Baarova, a.s. (IČ 27152766).

K datu sestavení účetní závěrky společnost ručí bance Raiffeissen Bank za úhradu dluhové služby z úvěru poskytnutého bankou společností New Karolina Office Development, a.s. (IČ 27959996).

Kompletní dokumentace o ručení jsou k nahlédnutí v sídle společnosti.

#### **Pohledávky a závazky z obchodního styku po lhůtě splatnosti**

Společnost Passerinvest Group, a.s. má ke dni 31.12.2012 následující pohledávky a závazky z obchodního styku více než 180 dní po lhůtě splatnosti:

<b>Pohledávky (v tis. Kč)</b>		<b>Závazky (v tis. Kč)</b>	
<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
0	0	0	0

#### **Pohledávky z poskytnutých půjček a závazky z přijatých půjček k 31.12.2011 a 2012 (v tis. Kč)**

<b>Poskytnuté půjčky</b>		
<b>Dlužník</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
BB C – Building G, a.s.	0	54.900
BB C Bulding OMEGA, a.s.	51.600	44.000
BB Centrum – Filadelfie, a.s.	70.903	71.594



BBC – Nová Brumlovka, a.s.	48.752	122.780
Karolína Development	1.460	1.460
Rezidenční park Baarova, a.s.	0	0
BB C - SERVICES, s.r.o.	0	0
Office Park Roztyly, a.s.	204.900	200.400
BB C – Building DELTA, a.s.	113.600	32.100
Balance Club Brumlovka, a.s.	3.465	15.300
BBC – Investments, a.s.	14.000	0
PST – Project D, a.s.	102.320	0
<b>Celkem</b>	<b>611.000</b>	<b>542.534</b>

<b>Přijaté půjčky</b>		
<b>Věřitel</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Jan Malík	8.607	27.630
Radim Passer	146.324	469.704
Marie Passerová	8.608	27.629
Zbyněk Passer	4.304	13.815
Vladimír Klouda	2.582	8.289
Petr Herman	1.721	5.526
<b>Celkem</b>	<b>172.146</b>	<b>552.593</b>

V rámci krátkodobých pohledávek jsou evidovány pohledávky související s úroky k poskytnutým půjčkám.

#### ***Tvorba rezerv a opravných položek***

K datu 31.12.2012 netvořila společnost žádné rezervy ani opravné položky.

#### ***Probíhající soudní spory***

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. vede v současné době soudní spor společně se společností PSJ INVEST, a.s. (IČ 25581431) proti České republice (Ministerstvu financí) společně s Hlavním městem Prahou o náhradu škody ve výši 3,7 mil.Kč. Případ není uzavřen.

#### ***Rozdělení výsledku hospodaření za rok 2011***

Hospodářský výsledek byl dle rozhodnutí valná hromady vypořádán následovně:

- 1) ze zisku ve výši 10.283 tis. Kč byl proveden příděl do zákonného rezervního fondu ve výši 514 tis.Kč
- 2) zbytek ve výši 9.769 tis.Kč byl převeden na účet nerozděleného zisku





### *Návrh rozdělení výsledku hospodaření za rok 2012*

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě následující rozdělení hospodářského výsledku za rok 2012 takto:

- 1) ze zisku ve výši 10.525.065,77 Kč bude proveden příděl do zákonného rezervního fondu ve výši 526.253,- Kč.
- 2) zbytek ve výši 9.998.812,77 Kč bude převeden na účet nerozděleného zisku.

### *Tabulka změn vlastního kapitálu (v tis. Kč)*

	<b>2012</b>	<b>Přírůstky</b>	<b>Úbytky</b>	<b>2011</b>
Základní kapitál	800.000	0	0	800.000
Oceňovací rozdíly z přeceň.	0	0	0	0
Zákonný rezervní fond	4.309	514	0	3.795
Nerozdělený zisk minulých let	31.979	9.769	0	22.211
Neuhrazená ztráta minulých let	0	0	0	0
Hospodářský výsledek běžného účet.období	10.525			10.283
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>846.813</b>			<b>836.289</b>

### *Základní kapitál*

Základní kapitál v hodnotě 800.000 tis. Kč je tvořen 1.600 ks akcií na jméno v listinné podobě, z nich každá má jmenovitou hodnotu 500 tis. Kč.

### *Výnosy z provozní a finanční činnosti (v tis. Kč) za rok 2011 a 2012*

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Tržby z prodeje služeb	41.222	41.555
Tržby z prodeje majetku	99	58
Tržby z prodeje obch. podílu	0	2.000
Ostatní provozní výnosy	92	104
Výnosové úroky	15.829	17.493
Výnosy z krátkod. fin. maj.	2.585	2.933
Výnosy z přecen.CP a derivátů	19.473	0
Ostatní finanční výnosy	8.325	5.271
<b>Celkem</b>	<b>87.625</b>	<b>69.414</b>

Veškeré výnosy mají zdroj v tuzemsku.



---

***Další podstatné události do data sestavení účetní závěrky***

Dne 29.3.2013 byl z funkce člena představenstva odvolán Ing. Jaroslav Spozdil a téhož dne byla z funkce členky dozorčí rady odvolána Ing. Marie Frajová. Dne 29.3.2013 byl z funkce člena dozorčí rady rovněž odvolán Ing. Patrik Pospíšil. K dalším podstatným událostem nedošlo.

***Náklady na odměny auditorské společnosti***

Náklady na statutární audit roku 2012 jsou 0,13 mil. Kč.

Přílohy:

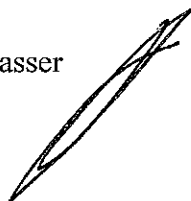
-----

V Praze dne: 16.6.2013

Zpracovala: Andrea Petrovská



Schválil: Radim Passer





*SP Audit, s.r.o.  
Murmanská 1475/4  
100 00 Praha 10  
Česká republika  
tel.: +420 295 560 533  
tel./fax: +420 295 560 374  
e-mail: [spaudit@spaudit.cz](mailto:spaudit@spaudit.cz)  
internet: [www.spaudit.cz](http://www.spaudit.cz)*

# **PASSERINVEST GROUP, a.s.**

Obsah:

- 1) Zpráva auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2013
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2013
- 3) Příloha k účetní závěrce



## 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. 2013

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

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2013, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2013 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

### *Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku*

Statutární orgán společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

### *Odpovědnost auditora*

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsmo přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### *Výrok auditora*

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. k 31. 12. 2013 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2013 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze dne 14-04-2014

*SP Audit, s.r.o.*

SP Audit, s.r.o.

číslo auditorského oprávnění: 340



*Lenka Filipová*  
Ing. Lenka Filipová  
auditor

číslo auditorského oprávnění: 2269

# ROZVAHA

k. 31.12.2013

Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013

v tisících Kč

IČ 2 6 1 1 8 9 6 3

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**PASSERINVEST GROUP**

a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

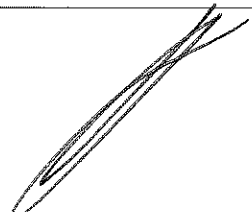
**Želetavská 1525/1**

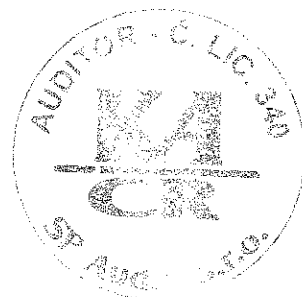
**Praha 4 - Michle**

**140 00**

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+1 087 373	-21 348	+1 066 025	+1 024 639
B.	Dlouhodobý majetek	003	+697 977	-21 348	+676 629	+622 795
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	+2 184	-961	+1 223	+138
B.I.3.	Software	007	+432	-432	+0	
B.I.6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	+1 752	-529	+1 223	+138
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	+27 562	-20 387	+7 175	+11 657
B.II.2.	Stavby	015	+418	-150	+268	+321
B.II.3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	+25 641	-20 237	+5 404	+3 590
B.II.6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	+433		+433	+433
B.II.7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	+1 070		+1 070	+6 921
B.II.8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				+392
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	023	+668 231		+668 231	+611 000
B.III.1.	Podíly - ovládaná osoba	024	+12 588		+12 588	
B.III.2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025	+20		+20	
B.III.3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	+8 000		+8 000	
B.III.4.	Půjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	027	+647 623		+647 623	+611 000
C.	Oběžná aktiva	031	+386 845		+386 845	+398 493
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	039	+129 380		+129 380	
C.II.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	+129 097		+129 097	
C.II.3.	Pohledávky - podstatný vliv	042	+283		+283	
C.III.	Krátkodobé pohledávky	048	+23 544		+23 544	+150 131
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	+18 361		+18 361	+4 310
C.III.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050	+1 300		+1 300	+126 087
C.III.6.	Stát - daňové pohledávky	054	+2 055		+2 055	+943
C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	+1 628		+1 628	+1 564
C.III.9.	Jiné pohledávky	057	+200		+200	+17 227
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	+233 921		+233 921	+248 362
C.IV.1.	Peníze	059	+137		+137	+335
C.IV.2.	Účty v bankách	060	+233 784		+233 784	+248 027
D.I.	Časové rozlišení	063	+2 551		+2 551	+3 351
D.I.1.	Náklady příštích období	064	+2 551		+2 551	+3 349
D.I.3.	Příjmy příštích období	066				+2

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+1 066 025	+1 024 639
A.	Vlastní kapitál	002	+848 489	+846 813
A.I.	Základní kapitál	003	+800 000	+800 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	+800 000	+800 000
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	014	+12 836	+4 309
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	015	+4 836	+4 309
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	016	+8 000	
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	017	+33 978	+31 979
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	018	+33 978	+31 979
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	+1 675	+10 525
B.	Cizí zdroje	022	+216 743	+177 442
B.II.	Dlouhodobé závazky	028	+207 438	+172 558
B.II.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	030	+207 377	+172 146
B.II.10.	Odložený daňový závazek	038	+61	+412
B.III.	Krátkodobé závazky	039	+9 305	+4 884
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	040	+3 497	+1 091
B.III.5.	Závazky k zaměstnancům	044	+1 284	+1 371
B.III.6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	045	+771	+886
B.III.7.	Stát - daňové závazky a dotace	046	+2 281	+300
B.III.10.	Dohadné účty pasivní	049	+1 440	+960
B.III.11.	Jiné závazky	050	+32	+276
C.I.	Časové rozlišení	055	+793	+384
C.I.1.	Výdaje příštích období	056	+523	+91
C.I.2.	Výnosy příštích období	057	+270	+293

Sestaveno dne 11.4.2014	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky.
Právní forma akciová společnost účetní jednotky	
Předmět podnikání:	
Pozn.:	



# VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**PASSERINVEST GROUP**

**a.s.**

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

**Želetavská 1525/1**

**Praha 4 - Michle**

**140 00**

k ..... **3 1 . 1 2 . 2 0 1 3**

Od **1.1.2013** Do **31.12.2013**

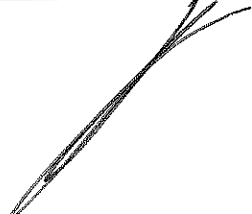
v tisících Kč

IC **2 6 1 1 8 9 6 3**

otisk podacího razítka

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
II.	Výkony	004	+91 726	+41 222
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	+91 726	+41 222
B.	Výkonová spotřeba	008	+39 114	+32 940
B.1.	Spotřeba materiálů a energie	009	+2 291	+3 376
B.2.	Služby	010	+36 823	+29 564
+	Přidaná hodnota	011	+52 612	+8 282
C.	Osobní náklady součet	012	+33 854	+25 763
C.1.	Mzdové náklady	013	+24 926	+18 909
C.2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	014	+27	+27
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	+8 359	+6 412
C.4.	Sociální náklady	016	+542	+415
D.	Daně a poplatky	017	+401	+493
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	+3 115	+3 579
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálů	019	+3 579	+99
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020	+3 579	+99
F.	Zůstatková cena prod. dlouhodobého majetku a materiálů	022	+3 579	
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023	+3 579	
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	+82	+92
H.	Ostatní provozní náklady	027	+526	+876
*	* Provozní výsledek hospodaření	030	+14 798	-22 238
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	037		+2 585
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	039		+19 473
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	040		+2 246
X.	Výnosové úroky	042	+6 200	+15 829
XI.	Ostatní finanční výnosy	044	+8 609	+8 325
O.	Ostatní finanční náklady	045	+27 305	+8 287
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-12 496	+35 679
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	049	+627	+2 916
Q.1.	splatná	050	+978	+3 440
Q.2.	odložená	051	-351	-524
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	052	+1 675	+10 525
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	060	+1 675	+10 525
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	061	+2 302	+13 441

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém

Sestaveno dne 11.4.2014	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky,
Právní forma akciová společnost účetní jednotky	
Předmět podnikání:	
Pozn.:	



**Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.**

**Příloha k účetní závěrce k 31.12.2013**

## OBSAH

1.	POPIS SPOLEČNOSTI.....	4
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	6
3.	ÚČETNÍ METODY.....	6
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek .....	6
	b) Dlouhodobý hmotný majetek .....	6
	c) Finanční majetek.....	7
	d) Pohledávky.....	7
	e) Deriváty .....	7
	f) Vlastní kapitál.....	8
	g) Cizí zdroje .....	8
	h) Devizové operace .....	9
	i) Použití odhadů .....	9
	j) Účtování výnosů a nákladů .....	9
	k) Daň z příjmů.....	9
	l) Následné události.....	9
	m) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období .....	10
4.	Dlouhodobý majetek.....	11
	Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč).....	11
	Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč).....	11
	Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč).....	12
5.	POHLEDÁVKY .....	14
6.	OPRAVNÉ POLOŽKY.....	14
7.	FINANČNÍ MAJETEK.....	14
8.	OSTATNÍ AKTIVA.....	14
9.	VLASTNÍ KAPITÁL.....	15
10.	REZERVY .....	15
11.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY .....	16
12.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....	16
13.	BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI .....	16
14.	OSTATNÍ PASIVA.....	16
15.	DERIVÁTY .....	16
16.	DAŇ Z PŘÍJMŮ .....	17
17.	MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE .....	17
18.	VÝNOSY.....	19
19.	OSOBNÍ NÁKLADY.....	19
20.	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH .....	20
21.	SOUDNÍ SPORY .....	20
22.	VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	20

**Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.**

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2013

23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ .....	22
24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI .....	22

4  
6  
6  
6  
6  
7  
7  
7  
8  
8  
9  
9  
9  
9  
9  
10  
11  
11  
11  
12  
14  
14  
14  
14  
15  
15  
16  
16  
16  
16  
16  
17  
17  
19  
19  
20  
20  
20

## **1. POPIS SPOLEČNOSTI**

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

Hlavním předmětem její činnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 – 3 Živnostenského zákona. Společnost poskytuje služby projektového řízení, property management a asset management a financování projektovým společností.

V roce 2013 byly provedeny následující změny v zápisu do obchodního rejstříku:

Zánik členství v představenstvu – Petr Herman 21. června 2013 a Ing. Jaroslav Spozdil ke dni 29. března 2013

Zánik členství v dozorčí radě – Ing. Marie Frajová ke dni 29. března 2013 a Ing. Patrik Pospíšil ke dni 29. března 2013

Společnost je založena na dobu neurčitou.

Společnost byla založena dne 15.9.1999 rozhodnutím jediného zakladatele a akcionáře (Private Property Investment, a.s.) se základním kapitálem 1.000.000 Kč, tvořeným peněžitým vkladem ve výši 300.000,- Kč.

Dne 10.12.1999 bylo v Obchodním rejstříku vymazáno: Základní kapitál ve výši 1.000.000,- Kč, splaceno: 30 % a bylo zapsáno: Základní kapitál ve výši 1.000.000,- Kč, splaceno: 100 %.

Dne 12.9.2000 byly uzavřeny tyto smlouvy o prodeji akcií společnosti Passerinvest Group, a.s. mezi společnostmi Private Property Investment, a.s. a pány: Radimem Passerem na převod 80 ks kmenových akcií v celkové jmenovité hodnotě 800.000,- Kč; Maximem Passerem na převod 10 ks kmenových akcií v celkové jmenovité hodnotě 100.000,- Kč; Janem Malíkem na převod 5ks kmenových akcií v celkové jmenovité hodnotě 50.000,- Kč a Romanem Tycem na převod 5ks kmenových akcií v celkové jmenovité hodnotě 50.000,- Kč.

Valná hromada ze dne 10.11.2000 schválila zvýšení základního kapitálu z dosavadní výše 1.000.000,- Kč na částku 121.000.000,- Kč. Zvýšení základního kapitálu bude realizováno upsáním nových akcií s nabídkou stávajícím akcionářům. Tato změna byla zamítnuta Městským soudem v Praze dne 9.1.2002 z důvodů nepřesného určení nepeněžitých vkladů.

Mimořádná valná hromada dne 16.10.2002 rozhodla o navýšení základního kapitálu z dosavadní výše 1.000.000,- Kč na částku 200.000.000,- Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo realizováno upsáním nových akcií s nabídkou předem určeným zájemcům: Pánům Radimu Passerovi, Maximu Passerovi a Ing. Janu Malíkovi. Tato změna byla zapsána do OR dne 18.11.2002.

## Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2013

Řádná valná hromada dne 19.10.2004 rozhodla o navýšení základního kapitálu z dosavadní výše 200.000.000,- Kč na částku 400.000.000,- Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo realizováno upsáním nových akcií s nabídkou předem určeným zájemcům: Radimu Passerovi (170.000.000,- Kč), Marii Passerové (20.000.000,- Kč) a Ing. Janu Malíkovi (10.000.000,- Kč). Tato změna byla zapsána do OR dne 23.11.2004.

Řádná valná hromada dne 29.11.2005 rozhodla o navýšení základního kapitálu z dosavadní výše 400.000.000,- Kč na částku 800.000.000,- Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo realizováno upsáním 800 ks nových kmenových akcií v nominální hodnotě 500.000,- Kč s nabídkou předem určeným zájemcům: Radimu Passerovi (347.000.000,- Kč), Marii Passerové (22.000.000,- Kč), Ing. Janu Malíkovi (21.000.000,- Kč) a Zbyňku Passerovi (10.000.000,- Kč). Tato změna byla zapsána do OR dne 11.1.2006.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu

K 31. prosinci 2013 byl akcionářem společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (85 %).

Společnost není součástí konsolidačního celku.

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2013:

---

### Představenstvo

---

Předseda: Radim Passer

Člen: Ing. Martin Unger

Člen: Ing. Vladimír Klouda

Člen: Ing. Ondřej Plocek

---

### Dozorčí rada

---

Předseda: Ing. Jakub Hlavička

Václav Černý

Ing. Tomáš Karč

Heda Koubová

Petr Liebl

Ing. Petr Peřnář

Jana Dudová

Ing. Čestmír Šimůnek

Kateřina Hubálková

Ing. Marie Passerová

Ing. Jan Malík

Zbyněk Passer

Jan Reitzová

---

Ve společnosti vykonávají rozhodující činnosti členové představenstva společnosti. Společnost má zaměstnance.

Organizační struktura společnosti se vytváří v návaznosti na prohlubování činnosti společnosti. Orgány společnosti jsou představenstvo a dozorčí rada.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

## 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 2012 a 2013.

## 3. ÚČETNÍ METODY

Společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2012 a 2013 následující způsoby oceňování, odpisování a účetní metody:

### a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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

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

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

### b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

## Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2013

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

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

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

### c) Finanční majetek

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

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

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka. K 31. 12. 2013 nebyly shledány důvody pro tvorbu opravných položek.

### d) Pohledávky

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

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

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

### e) Deriváty

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

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

## Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2013

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 vykazuje prostřednictvím oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků. Neefektivní část zajištění se účtuje přímo do finančních nákladů, resp. výnosů.

Společnost uzavřela s UniCredit Bank CR následující obchody.

- 1) FX Forward na prodej EUR na CZK se splatností tohoto obchodu dne 4.6.2013.
- 2) Opční strategie FWD Extra na právo (povinnost) prodeje EUR na CZK

Obchod byl v den splatnosti vypořádán a k 31.12.2013 nemá společnost žádné obchody tohoto druhu uzavřeny.

Zajišťovací účetnictví nebylo aplikováno

### **f) Vlastní kapitál**

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny 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.

Společnost je povinna vytvořit rezervní fond z čistého zisku vykázaného v řádné účetní závěrce za rok, v němž poprvé čistý zisk vytvoří, a to ve výši nejméně 20 % z čistého zisku, avšak ne více než 10 % z hodnoty základního kapitálu. Tento fond se ročně doplňuje o částku určenou stanovami, nejméně však 5 % z čistého zisku, až do dosažení výše rezervního fondu určené ve stanovách, nejméně však do výše 20 % základního kapitálu. To neplatí, jestliže rezervní fond již vytvořila příplatky nad emisní kurs akcií. Takto vytvořený rezervní fond do výše 20 % základního kapitálu lze použít pouze k úhradě ztráty a k dalším úhradám na základě rozhodnutí valné hromady.

### **g) Cizí zdroje**

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

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

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

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

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



## ***h) Devizové operace***

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem vyhlášeným Českou národní bankou platným k tomuto dni. Pokud by tento den připadal na den pracovního volna nebo klidu,

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

## ***i) Použití odhadů***

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

## ***j) Účtování výnosů a nákladů***

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Některé výnosy, především ty z projektového řízení, mohou být ale 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 projektové řízení, property management a asset management. Výnosy z hlavní činnosti se fakturuje převážně měsíčně zpětně.

## ***k) Daň z příjmů***

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

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

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

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

## ***l) Následné události***

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

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

Společnost sjednotila vykazování půjček od akcionářů do položky B.II.1. Závazky – ovládající a řídicí osoba, vzhledem k tomu, že se jedná, v souladu s § 75 odst. 3 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích o osoby jednající ve shodě. Z důvodu srovnatelnosti byla provedena úprava v minulém období.

#### 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

##### *Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)*

##### **POŘIZOVACÍ CENA**

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	432	0	0	0	432
Jiný DNM	437	1.315	0	0	1.752
Celkem 2013	869	1.315	0	0	1.926
Celkem 2012	869	0	0	0	869

##### **OPRÁVKY**

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-432	0	0	0	0	-432	0	0
Jiný DNM	-299	-230	0	0	0	-529	0	1.233
Celkem 2013	-731	-230	0	0	0	-961	0	1.233
Celkem 2012	-671	-60	0	0	0	-731	0	138

##### *Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)*

##### **POŘIZOVACÍ CENA**

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	0	0	0	0	0
Stavby	418	0	0	0	418
Samostatné movité věci	21.046	4.645	0	50	25.641
Umělecká díla	433	0	0	0	433
Nedokončený DHM	6.921	6.237	0	12.088	1.070
Poskytnuté zálohy na DHM	392	0		392	0
Celkem 2013	29.210	10.882	0	12.530	27.562
Celkem 2012	28.409	1.835	0	1.034	29.210

## OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	-97	-53	0	0	0	-150	0	268
Samostatné movité věci	-17.456	-2.832	0	50	0	-20.237	0	5.404
Umělecká díla	0	0	0	0	0	0	0	433
Nedokončený DHM	0	0	0	0	0	0	0	1.070
Poskytnuté zálohy na DHM	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem 2013</b>	<b>-17.553</b>	<b>-2.885</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>-20.387</b>	<b>0</b>	<b>7.175</b>
<b>Celkem 2012</b>	<b>-14.530</b>	<b>-3.520</b>	<b>0</b>	<b>498</b>	<b>0</b>	<b>-17.553</b>	<b>0</b>	<b>11.657</b>

Společnost neeviduje žádné leasingové smlouvy.

## Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Přírůsky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Podíly v ovládaných a řízených osobách	0	14.407	0	1.800	12.588
Podíly v účet.jednotkách pod podstat.vlivem	0	20	0	0	20
Ostatní dlouh.CP a podíly	0	8.000	0	0	8.000
Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstat.vliv	611.000	850.455	0	834.440	647.623
<b>Celkem 2013</b>	<b>611.000</b>	<b>871.063</b>	<b>0</b>	<b>836.240</b>	<b>668.231</b>
<b>Celkem 2012</b>	<b>542.535</b>	<b>312.815</b>	<b>0</b>	<b>244.350</b>	<b>611.000</b>

Společnost nabyla v roce 2013 obchodní podíly v následujících obchodních společnostech:

Společnost	Sídlo	Výše podílu v %
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Building DELTA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Building G, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Building OMEGA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Nová Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB Centrum – FILADELFIE, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1

**Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.**

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2013

Karolina Development, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Rezidenční park Baarova, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
RPB Leasing, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Jasmine House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Rose House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BBC Investments, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
North Star Centre – Birch House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Passerinvest BBC1, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
North Star Centre – Maple House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Real Estate OSTRAVA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project C, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project D, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1

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

Úbytek ve výši 1.800 tis. Kč představuje snížení pořizovací hodnoty z titulu výplaty Ostatních kapitálových fondů.

Ostatní dlouhodobé cenné papíry představují vlastní akcie, které společnost nabyla na základě rozhodnutí valné hromady a jejich zcizení se předpokládá v dlouhodobém horizontu. Společnost v této souvislosti vytvořila rezervní fond ve výši pořizovací hodnoty vlastních akcií (viz bod č. 9 Vlastní kapitál).

Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba představují půjčky poskytnuté společností ve skupině, do okamžiku nabytí obchodních podílů byly půjčky úročené úrokovou sazbou - roční PRIBOR platnou v den poskytnutí půjčky + marže 0,5%. Od data nabytí obchodních podílů v těchto společnostech se půjčky staly bezúročné.

Poskytnuté půjčky		
Dlužník	2012	2013
BB C – Building G, a.s.	0	34.356
BB C Bulding OMEGA, a.s.	51.600	57.250
BB Centrum – Filadelfie, a.s.	70.903	7.336
BBC – Nová Brumlovka, a.s.	48.752	36.654
Karolina Development	1.460	1.460
Rezidenční park Baarova, a.s.	0	0
BB C - SERVICES, s.r.o.	0	1.440
Office Park Roztyly, a.s.	204.900	209.430
BB C – Building DELTA, a.s.	113.600	117.643
Balance Club Brumlovka, a.s.	3.465	0

## Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2013

BBC – Investments, a.s.	14.000	541
PST – Project D, a.s.	102.320	0
PST – Project A, a.s.	0	167.000
PST – Project E, a.s.	0	2.704
North Star Centre – Birch House	0	9
Real Estate OSTRAVA, a.s.	0	11.800
Celkem	611.000	647.623

### 5. POHLEDÁVKY

K 31. 12. 2013 společnost neeviduje pohledávky po lhůtě splatnosti více než 90 dnů.

Dlouhodobé pohledávky – ovládající a řídící osoba a podstatný vliv představují úroky z poskytnutých půjček (viz předchozí bod. Dlouhodobý finanční majetek) a jejich splatnost byla stanovena dohodou smluvních stran nejpozději do 31.12.2022.

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů představují zejména pohledávky z fakturace tržeb z hlavní činnosti.

### 6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost nevytvořila k 31. 12. 2013 žádné opravné položky.

### 7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku společnost eviduje pouze běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k 31. 12. 2013 činí 233.921 tis. Kč (31. 12. 2012 – 248.362 tis. Kč).

V souvislosti s uzavřením treasury transakcí uvedených v bodě č. 15 Deriváty UniCredit Bank Czech Republic, a.s. poskytla společnosti příslušnou treasury linku a jako zajištění pohledávek z treasury transakcí realizovaných v rámci této linky bylo zřízeno zástavní právo k pohledávkám z vkladu na běžném účtu společnosti.

### 8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období zahrnují především časově rozlišené dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2011	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2012	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2013
Počet akcií	1.600	0	0	1.600	0	0	1.600
Základní kapitál	800.000	0	0	800.000	0	0	800.000
Zákonný rezervní fond	3.795	0	0	4.309	526	0	4.836
Statutární a ostatní fondy	0	0	0	0	8.000	0	8.000
Výsledek hospodaření minulých let (zisk)	22.211	9.768	0	31.979	9.999	8.000	33.978
Výsledek hospodaření běžného účetního období	10.283			10.525			1.675
Vlastní kapitál	836.289			846.813			848.489

Základní kapitál společnosti se skládá z 1.600 kmenových akcií na jméno plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 500.000 Kč / kus.

Na základě rozhodnutí valných hromad společnosti konaných dne 28. 6. 2012 a 28. 6. 2013 bylo schváleno níže uvedené použití hospodářského výsledku za rok 2012 a 2011.

Z hospodářského výsledku roku 2012 ve výši 10.525 tis. Kč bylo na základě rozhodnutí valné hromady převedeno 526 tis. Kč do zákonného rezervního fondu a zbytek ve výši 9.999 tis. Kč byl převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Dle rozhodnutí mimořádné valné hromady byl z důvodu nabytí vlastních akcií vytvořen převodem z nerozděleného zisku minulých let rezervní fond ve výši pořizovací hodnoty nabytých akcií 8.000 tis. Kč.

Dozorčí rada doporučí valné hromadě následující rozdělení výsledku hospodaření za rok 2013 následovně. Z hospodářského výsledku roku 2013 ve výši 1.675.444,13 Kč bude převedeno 83.772 Kč do zákonného rezervního fondu a zbytek ve výši 1.591.672,13 Kč bude převeden na účet nerozděleného zisku. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

Dividendy nebyly v roce 2013 ani 2012 vypláceny.

## 10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2011	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2012	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2013
záonné	0	0	0	0	0	0	0
ostatní	0	0	0	0	0	0	0

Společnost neeviduje k 31. 12. 2013 na svých účtech žádné rezervy.

## 11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje přijaté dlouhodobé půjčky od akcionářů společnosti ve výši 207.377 tis. Kč. (2012 – 172.146 tis. Kč). Půjčky jsou podrobně popsány v bodu 20.

## 12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2013 a 31. 12. 2012 neevidovala společnost žádné krátkodobé závazky více než 90 dnů po lhůtě splatnosti.

K 31. 12. 2013 neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka ve prospěch věřitele.

Krátkodobé závazky jsou běžného charakteru, vzhledem k bilanční sumě společnosti nejsou významné a není tedy potřeba je detailně charakterizovat.

Společnost neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

## 13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost neeviduje k 31.12.2013 (ani k 31.12.2012) žádné závazky z titulu bankovních úvěrů nebo finančních výpomocí.

## 14. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší a zahrnují především časově rozlišené příjmy z odměny za ručení za úvěr ve výši 270 tis. Kč (31. 12. 2012 – 293 tis. Kč).

## 15. DERIVÁTY

Společnost uzavřela v roce 2012 s UniCredit Bank CR následující obchody.

- 1) FX Forward na prodej EUR na CZK se splatností tohoto obchodu dne 4.6.2013.
- 2) Opční strategie FWD Extra na právo (povinnost) prodeje EUR na CZK

Obchod byl dne 4.6.2013 vypořádán s celkovou ztrátou 2 mil.Kč za celou dobu trvání kontraktu.

Společnost nemá k 31. 12. 2013 uzavřeny žádné další derivátové operace, což je doloženo bankovní konfirmací.



## 16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnost trvale vykazuje kladný hospodářský výsledek, k 31.12.2013 nemá žádnou kumulovanou daňovou ztrátu.

Společnost vyčíslila odloženou daň následovně (v tis. Kč):

Položky odložené daně	2013		2012	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	61	0	412
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	0	0	0	0
OP k dlouhodobému majetku	0	0	0	0
Rezervy	0	0	0	0
SWAP	0	0	0	0
Zajištění nederivátem	0	0	0	0
Daňová ztráta z minulých let	0	0	0	0
<b>Celkem</b>		<b>61</b>		<b>412</b>
<b>Netto</b>		<b>61</b>		<b>412</b>

Meziroční změna odloženého daňového závazku k 31.12.2013 činí 351 tis. Kč (k 31. 12. 2012 činí 524 tis. Kč) a byla zaúčtována ve prospěch účtu 592 Daň z příjmů z běžné činnosti – odložená a na vrub účtu 481 Odložený daňový závazek a pohledávka. Konečný zůstatek účtu 481 k 31.12.2013 představuje odložený daňový závazek ve výši 61 tis. Kč.

## 17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k 31. 12. 2013 žádný majetek nevykázaný v rozvaze. Společnost měla k 31.12.2013 následující závazky, které by nebyly evidovány v rozvaze. Jedná se o garance poskytnuté financující bance:

- 1) „Smlouva o částečném zajištění“ ze dne 1.6.2011 mezi PST a UCB – týká se částečného zajištění ve prospěch UCB proti riziku případných zvýšených plateb DPH hrazených dle příslušné nájemní smlouvy, dodatkem ze dne 1.6.2011 došlo k rozšíření závazku PST vůči UCB.

Garance poskytnutá v souvislosti s nájemním vztahem Filadelfie – UCB.

- 2) „Dohoda o korporátní záruce“ mezi PST („sponzor“), BB Centrum – FILADELFIE, a.s. („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. („věřitel“), dříve působící pod názvem UniCredit Bank Czech Republic, a.s.) ze dne 13.1.2012 – sponzor se zavazuje, že poskytne dlužníkovi peněžní prostředky tak, aby kladný zůstatek na účtu pro platbu úroků odpovídal nejméně splatné částce pro dané úrokové období.
- 3) „Guarantee Agreement“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („ručitel“) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. („banka“, dříve působící pod názvem UniCredit Bank Czech Republic, a.s.) ze dne 08.11.2013 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou společností BBC Investments, a.s. („dlužník“) ve výši Kč 100,000,000.00 za splacení všech závazků dlužníka – splatnost úvěru 27.09.2018.

## Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2013

- 4) „Cost Overrun Contribution Agreement“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („ručitel“), BB C – Building G, a.s. („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. („banka“, dříve působící pod názvem UniCredit Bank Czech Republic, a.s.) ze dne 20.12.2012 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou dlužníkovi ve výši EUR 9,500,000.00 za úhradu vícenákladů s výstavbou budovy G.
- 5) „Corporate Guarantee“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („ručitel“), BB C – Building G, a.s. („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. („banka“, dříve působící pod názvem UniCredit Bank Czech Republic, a.s.) ze dne 20.12.2012 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou dlužníkovi ve výši EUR 9,500,000.00 za splacení všech závazků dlužníka a za splnění Debt Service Coverage Ratio ve výši 115 %.
- 6) „Corporate Guarantee“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („ručitel“), BB C – Building G, a.s. („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. („banka“, dříve působící pod názvem UniCredit Bank Czech Republic, a.s.) ze dne 20.12.2012 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou dlužníkovi ve výši EUR 9,500,000.00 za splacení všech provozních nákladů spojených s provozem budovy G do konverze úvěru do investiční fáze.
- 7) „Dohoda o OKF Záruce“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („ručitel“), BB Centrum – FILADELFIE, a.s. („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. („banka“, dříve působící pod názvem UniCredit Bank Czech Republic, a.s.) ze dne 02.06.2011 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou dlužníkovi ve výši EUR 99.800,000.00 za úhradu dlužných částek z důvodu vrácení příplatků mimo základní kapitál, které byly poskytnuty mimo základní kapitál dlužníka ze strany akcionářů dlužníka.
- 8) „Dohoda o Záruce“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („ručitel“), BB C – SERVICES, s.r.o. („nájemce“) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. („banka“, dříve působící pod názvem UniCredit Bank Czech Republic, a.s.) ze dne 02.06.2011 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou dlužníkovi BB Centrum – FILADELFIE, a.s. ve výši EUR 99.800,000.00 za úhradu dlužných částek z titulu nájemní smlouvy uzavřené mezi nájemcem a dlužníkem.
- 9) Dohoda o poskytnutí odškodnění“ mezi GEMO OLOMOUC, spol. s r.o. („GEMO“), PASSERINVEST GROUP, a.s. („PSG“) a Česká spořitelna, a.s. („ČS“) ze dne 27.9.2013 – společný a nerozdílný závazek GEMO a PSG odškodnit ČS až do výše CZK 20,000,000.00 v případě, že nedojde k realizaci příslušné kupní smlouvy týkající se bývalé budovy ČS v Ostravě
- 10) Corporate Guarantee“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („ručitel“) a Raiffeisenbank, a.s. („banka“) ze dne 16.10.2013 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou dlužníkovi ve výši CZK 1,433,000.00 za nesplnění povinností dlužníka do výše CZK 400.000.000.00
- 11) Project Support Agreement“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („Sponsor PSG“), Radim Passer („Sponsor RP“), Ing. Jan Malík („Sponsor JM“), Ing. Marie Passerová („Sponsor MP“), Zbyněk Passer („Sponsor ZP“), Ing. Vladimír Klouda („Sponsor VK“), BB C – Building DELTA, a.s. („dlužník“) a Raiffeisenbank, a.s. („banka“) ze dne 11.10.2013 – korporátní záruka ručitele Sponsor

## Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2013

PSG jako zajištění úvěru poskytnutého bankou dlužníkovi ve výši CZK 1,433,000.00 za nesplnění povinností dlužníka do výše CZK 400.000.000.00

- 12) "Dohoda o poskytnutí odškodnění" mezi GEMO OLOMOUC, spol. s r.o. („GEMO“), PASSERINVEST GROUP, a.s. („PSG“) a Česká spořitelna, a.s. („ČS“) ze dne 27.9.2013 – společný a nerozdílný závazek GEMO a PSG odškodnit ČS až do výše CZK 20,000,000.00 v případě, že nedojde k realizaci příslušné kupní smlouvy týkající se bývalé budovy ČS v Ostravě.

Detailní seznam garancí je k nahlédnutí v sídle společnosti.

## 18. VÝNOSY

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

	2013		2012	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	91.726	0	41.222	0
Tržby z prodeje majetku	3.579	0	99	0
Ostatní provozní výnosy	82	0	92	0
Výnosy z krátk. fin. majetku	0	0	2.585	0
Výnosy z přecenění CP a derivátů	0	0	19.473	0
Výnosové úroky	6.200	0	15.829	0
Ostat. finanční výnosy	8.609	0	8.325	0
<b>Výnosy celkem</b>	<b>110.196</b>	<b>0</b>	<b>87.625</b>	<b>0</b>

## 19. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2013		2012	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	48	0	46	0
Mzdy	24.926	0	18.909	0
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	8.359	0	6.412	0
Sociální náklady	542	0	415	0
Odměny statut. orgánů	27		27	
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>33.854</b>	<b>0</b>	<b>25.763</b>	<b>0</b>

## 20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2013 a 2012 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo těch uvedených v bodě 19.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Radim Passer	31. 12. 2022	178.051	146.324
Ing. Jan Malík	31. 12. 2022	10.474	8.607
Marie Passerová	31. 12. 2022	10.473	8.607
Zbyněk Passer	31. 12. 2022	5.237	4.304
Ing. Vladimír Klouda	31. 12. 2022	3.142	2.582
Petr Herman		0	1.722
<b>Celkem</b>		<b>207.378</b>	<b>172.146</b>

Jedná se o dlouhodobé bezúročné půjčky akcionářů do společnosti.

Společnost poskytuje půjčky spojeným osobám viz. bod č. 4 – Dlouhodobý finanční majetek, související úroky jsou evidované jako dlouhodobé pohledávky viz. bod č. 5.

Společnost realizovala tržby z hlavní činnosti převážně s propojenými osobami.

## 21. SOUDNÍ SPORY

Společnost vedla soudní spor společně s PSJ INVEST, a.s. (IČ 255 81 431) proti České republice (Ministerstvu financí) společně s Hlavním městem Prahou o náhradu škody ve výši 3,7 mil. Kč. Spor byl rozhodnut v neprospěch společnosti. Společnost přijala rozsudek a rozhodla se v předmětné záležitosti již dále neodvolávat.

Společnost nabyla v roce 2013 pohledávku postoupením od společnosti BB C – Nová Brumlovka, a.s. Jednalo se o pohledávku za společností Metrostav z titulu vzniku škody způsobené závažnou vadou díla, nabytou za hodnotu dle ocenění znalce ve výši 1.376 tis. Kč. K datu sestavení účetní závěrky byla společnosti Metrostav, a.s. zaslána předžalobní upomínka. K uvedené pohledávce nebyla tvořena opravná položka, vzhledem k tomu, že společnost předpokládá velmi vysokou pravděpodobnost vymožení pohledávky.

## 22. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnější částkou výnosů jsou výnosy z prodeje služeb ve výši 91.726 tis. Kč (2012 – 41.222 tis. Kč). Jedná se o služby poskytované v souvislosti s řízením developerských projektů, dále výnosy z property managementu, asset managementu a provize z prodeje či pronájmu.

**Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.**

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2013

Odměny statutárnímu auditorovi (v mil. Kč):

Služby	2013	2012
Povinný audit účetní závěrky	0,13	0,13
Jiné ověřovací služby	0	0
Daňové poradenství	0	0
Jiné neauditorské služby	0,16	0,13
<b>Celkem</b>	<b>0,29</b>	<b>0,26</b>

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

	2013	2012
Služby spojené s nájmem	1.925	960
Nájemné	8.221	7.339
Právní služby	4.733	1.340
Odborné služby – inženýrské služby, příprava studií	6.390	2.396
Účetní a ekonomické poradenství	1.962	1.237
Náklady z derivátových operací	19.631	2.247
Kurzové ztráty	7.089	7.737
<b>Celkem významné položky</b>	<b>49.951</b>	<b>21.009</b>

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

	2013	2012
Projektové řízení	63.516	28.742
Property management (správní služby)	13.511	10.381
Zprostředkování	7.575	0
Asset management	6.684	0
Kurzové zisky	8.495	8.300
<b>Celkem významné položky</b>	<b>99.781</b>	<b>47.423</b>

### 23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2013 zisk ve výši 1.675 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 848.489 tis. Kč. Lze tedy předpokládat, že společnost bude pokračovat ve své činnosti i v dalších letech. Účetní závěrka k 31. 12. 2013 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání.

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

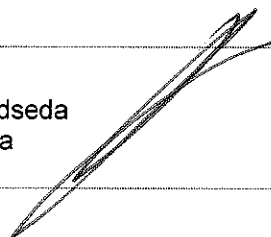
Dne 10. 4. 2014 byli z funkce členů dozorčí rady odvoláni všichni její stávající členové. Do dozorčí rady byl téhož dne jmenován pan Tomáš Zimčík, který se stal předsedou a zároveň jediným členem tohoto orgánu. Do data zpracování této přílohy nebyla tato změna zapsána v Obchodním rejstříku.

Sestaveno dne:

11.4.2014

Jméno a podpis  
statutárního orgánu účetní jednotky:

R.Passer, předseda  
představenstva





*SP Audit, s.r.o.  
Murmanská 1475/4  
100 00 Praha 10  
Česká republika  
tel.: +420 295 560 533  
tel./fax: +420 295 560 374  
e-mail: [spaudit@spaudit.cz](mailto:spaudit@spaudit.cz)  
internet: [www.spaudit.cz](http://www.spaudit.cz)*

## **PASSERINVEST GROUP, a.s.**

### **Obsah:**

- 1) Zpráva auditora z ověření Přehledu o peněžních tocích za rok 2013 a 2012
- 2) Přehled o peněžních tocích za rok 2013 a 2012



**Zpráva nezávislého auditora**  
o ověření Přehledu o peněžních tocích  
**PASSERINVEST GROUP, a.s.**

se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00  
IČ: 261 18 963  
za rok 2013 a 2012

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření Přehledu o peněžních tocích je určena akcionářům účetní jednotky PASSERINVEST GROUP, a.s.

Provedli jsme audit přiloženého Přehledu o peněžních tocích společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. zobrazující peněžní toky za rok 2013 a 2012 a souhrn podstatných účetních pravidel a dalších vysvětlujících informací (společně dále jen „účetní výkaz“).

*Odpovědnost vedení účetní jednotky za účetní výkaz*

Vedení je odpovědné za sestavení tohoto účetního výkazu a za věrné zobrazení skutečností v něm v souladu s požadavky rámce účetního výkaznictví platného v jurisdikci českých účetních předpisů pro sestavení takového účetního výkazu a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetního výkazu tak, aby neobsahoval významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

*Odpovědnost auditora*

Naši odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k tomuto účetnímu výkazu. Audit jsme provedli v souladu s mezinárodními auditorskými standardy. Tyto standardy vyžadují, abychom dodržovali etické požadavky a naplánovali a provedli audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní výkaz neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetním výkazu. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetním výkazu způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetního výkazu a pro věrné zobrazení skutečností v něm. Cílem tohoto posouzení je navrhnout za daných okolností vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti používaných účetních pravidel, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetního výkazu.

Jsmo přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

*Výrok auditora*

Podle našeho názoru účetní výkaz ve všech významných (materiálních) ohledech podává věrný a poctivý obraz peněžních toků společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. za rok 2013 a 2012 v souladu s českými účetními předpisy platnými pro sestavení takového výkazu.

V Praze dne ..... 09 -05- 2014

*SP Audit, s.r.o.*

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



Ing. Lenka Filipová  
auditor

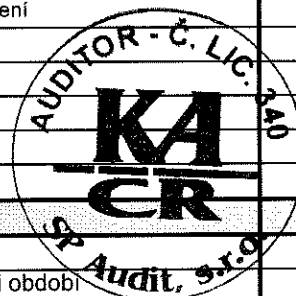
číslo auditorského oprávnění: 2269



Přehled o peněžních tocích (cash flow) v tis. Kč

PASSERINVEST GROUP, a.s.

Označ.	TEXT	2013	2012
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	248 362	721 268
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)</b>			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	2 301	13 441
A.1	Úpravy o nepeněžní operace	-3 085	-12 250
A.1.1	Odpisy stálých aktiv s výjimkou zúst. ceny prodaných stálých aktiv a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu	3 115	3 579
A.1.2	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A.1.3	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	0	0
A.1.4	Výnosy z dividend a podílů na zisku	0	0
A.1.5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků a vyúčtované výnosové úroky	-6 200	-15 829
A.1.6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A*	Cistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	-784	1 191
A.2	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	8 184	-21 763
A.2.1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	322	-14 252
A.2.2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	7 862	-7 511
A.2.3	Změna stavu zásob	0	0
A.2.4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	0	0
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	7 400	-20 572
A.3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	0	0
A.4	Přijaté úroky	2 907	1 593
A.5	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období	-3 030	-3 814
A.6	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy	0	0
A.7	Přijaté dividendy a podíly na zisku	0	0
A***	<b>Cistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>7 277</b>	<b>-22 793</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
B.1	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-3 297	-1 299
B.2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	3 579	99
B.3	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-36 623	-68 466
B.4	Výdaje spojené s pořízením obchodních podílů	-20 608	
B***	<b>Cistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>-56 949</b>	<b>-69 666</b>
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>			
C.1	Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků	35 231	-380 447
C.2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	0	0
C.2.1	Zvýšení peněž. prostředků a peněž. ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního ážia, event. rezervního fondu včetně složených záloh na toto navýšení	0	0
C.2.2	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům	0	0
C.2.3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0	0
C.2.4	Úhrada ztráty společníky	0	0
C.2.5	Přímé platby na vrub fondů	0	0
C.2.6	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku	0	0
C***	<b>Cistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>35 231</b>	<b>-380 447</b>
F.	<b>Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků</b>	<b>-14 441</b>	<b>-472 906</b>
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	233 921	248 362



## ADRESY

### **EMITENT**

PASSERINVEST GROUP, a.s.  
Želetavská 1525/1  
140 00 Praha 4 - Michle

### **HLAVNÍ MANAŽER**

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.  
Želetavská 1525/1  
140 92 Praha 4 - Michle

### **ADMINISTRÁTOR**

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.  
Želetavská 1525/1  
140 92 Praha 4 - Michle

### **PRÁVNÍ PORADCE HLAVNÍHO MANAŽERA**

White & Case (Europe) LLP  
organizační složka  
Na Příkopě 850/8  
110 00 Praha 1

### **AUDITOR EMITENTA**

SP Audit, s.r.o.  
Murmanská 1475/4  
100 00 Praha 10