

Konsolidovaná výroční zpráva 2023.

Passerinvest

OBSAH.

I. ÚVOD	3
ROK 2023 POHLEDEM RADIMA PASSERA	3
VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2023	5
POPIS KONSOLIDOVANÉ SKUPINY	11
ORGANIGRAM	12
II. KONSOLIDOVANÁ SKUPINA	13
BRUMLOVKA	13
BUDOVY BRUMLOVKY	20
PŘEDSTAVENSTVO PASSERINVEST GROUP, A.S.	33
DOZORČÍ RADA PASSERINVEST GROUP, A.S.	33
STATUTÁRNÍ ORGÁNY OSTATNÍCH SPOLEČNOSTÍ KONSOLIDOVANÉ SKUPINY KONCERNU PASSERINVEST	36
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA PASSERINVEST GROUP, A.S.	37
OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE	53
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	55
KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2023	59
NAŠE PRINCIPY PODNIKÁNÍ	100
III. PROJEKTY MIMO KONSOLIDAČNÍ CELEK	102
BRUMLOVKA – ROZVOJ LOKALITY A DEVELOPERSKÉ PŘÍLEŽITOSTI	102
NOVÉ ROZTYLY	106
IV. ZÁVĚR	
SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST (ESG)	110
NEZISKOVÉ AKTIVITY ZAKLADATELE KONCERNU PASSERINVEST	112
KONTAKT	116

KAPITOLA I ÚVOD

ROK 2023 POHLEDEM RADIMA PASSERA

Pro naši firmu bych rok 2023 charakterizoval jako rok příprav. Sice jsme na přelomu let 2022/2023 úspěšně dokončili náš rezidenční projekt Oliva a multifunkční objekt Olivka na pražské Brumlovce, ale v dalších měsících jsme se intenzivně věnovali rozvojovým etapám na klíčových projektech Brumlovka a Roztyly v Praze. Na obou místech, pokud Pán Bůh dá, vznikne nové bydlení, kanceláře a obchody k pronájmu a s tím v ruku v ruce nová pracovní místa včetně veškeré občanské vybavenosti, čímž samozřejmě podpoříme rozvoj celé Prahy.

Už teď v hlavním městě chybí byty. Zahraniční firmy, které zde mohly mít svá sídla, se stěhují do okolních zemí a díky špatné legislativě, vysokým úrokovým sazbám bank a nedostatku pracovní síly stagnuje celý obor stavebnictví, který by mohl být díky svému multiplikačnímu efektu nejsilnějším pohonem české ekonomiky. Co se týče výstavby, téměř bych rok 2023 označil za kritický, protože v tomto roce nebyla v Praze zahájena výstavba ani jednoho administrativního projektu. Bytů je žalostně málo, čímž jsme se bezpochyby dostali na nejspodnější příčky v oblasti rozvoje evropských metropolí.

O to více chci poděkovat Pánu Bohu za to, že jsme se v rámci firmy posunuli blíže k naší vizi, která představuje Prahu jako město krátkých vzdáleností. Ke konci roku 2023 jsme úspěšně dokončili výstavbu administrativní

budovy Roztyly Plaza v Praze a zároveň jsme nesmírně rádi, že jsme dokončili všechny přípravy pro realizaci multifunkčního objektu Hila, který nabídne kanceláře, byty a obchody k pronájmu, a dále jsme uskutečnili významný posun v přípravách realizace administrativní budovy Sequoia na Roztylech.

Za náš největší „úspěch“ v roce 2023 považuji dokončení akvizice pozemků pro budovu Omega na pražské Brumlovce, neboť první jednání o tomto území se uskutečnila před 26 lety. Jak jsem zmínil již několikrát, práce urbanistického stavitele je o trpělivosti, téměř na celý profesní život, což tento konkrétní projekt potvrzuje.

Tým lidí, se kterým pracuji, práce, která nás nesmírně baví, a předvídatelný trh v oblasti výstavby jsou v zásadě jedny z nejdůležitějších předpokladů pro to, abychom v nejbližších letech ještě dokončili další plánované etapy.



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

STABILITA

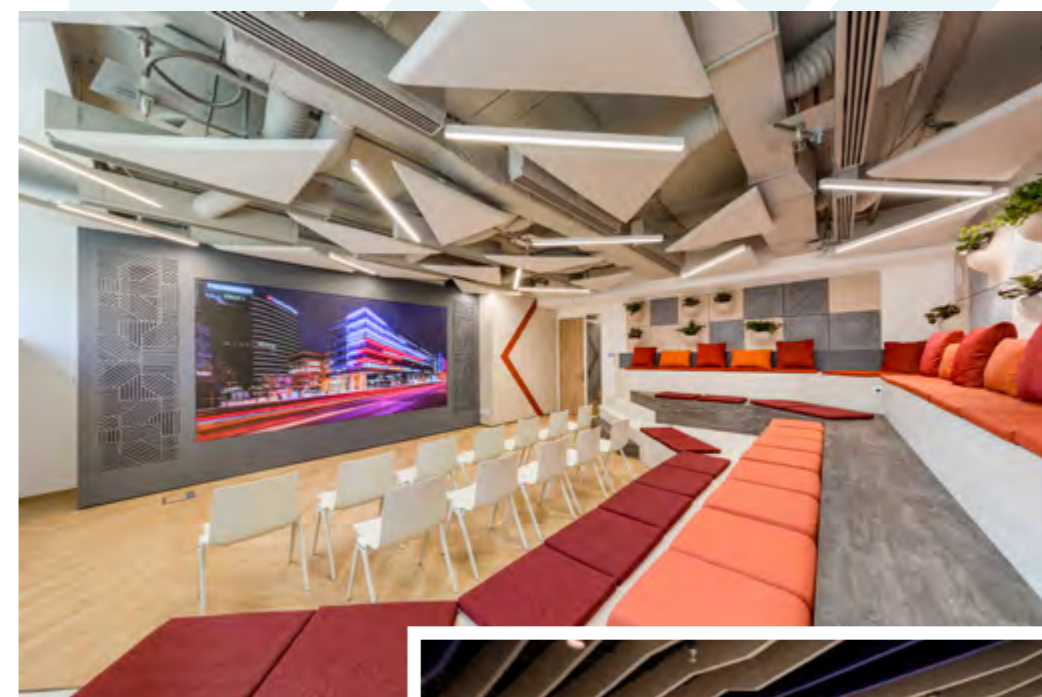


PROFESIONALITA

OSOBNÍ PŘÍSTUP

VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2023

- Akvizice pozemků státního podniku Ředitelství silnic a dálnic pro budoucí výstavbu administrativní budovy Omega a další rozvoj veřejných ploch v lokalitě Brumlovka
- Dokončení hrubé stavby administrativní budovy Roztyly Plaza
- Akvizice podílu ve výši 36,07 % společnosti Passerinvest BBC 2, s.r.o., vlastníci administrativní budovy Alpha, Beta, Delta a Budova G
- Dokončení servisovaných kanceláří pod názvem FLEKSI v budově Filadelfie (3 800 m²) a dokončení druhé etapy FLEKSI v budově Beta zahrnující 1. nadzemní podlaží (800 m²)
- Získání stavebního povolení pro výstavbu multifunkční budovy Hila na Brumlovce
- Refinancování společnosti Gamma Building, s.r.o., vlastníci administrativní budovu Gamma



VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2023

- Úspěšné uzavření veřejné nabídky dluhopisů s celkovým upsaným objemem 750 milionů Kč
- Implementace ESG strategie do všech činností společnosti
- Výstavba nového tenisového areálu pro Tenisový klub LTC 1927 v ulici Pekárenská v pražské Michli – součást akvizice pozemku pro projekt komerční budovy ORION
- Prodloužení nájemní smlouvy se společností MICROSOFT v budově Delta (14 700 m² do roku 2028)
- Pronajatost budov Passerinvestu na Brumlovce činí k 31. 12. 2023 98 %



OCENĚNÍ

- Cena Opera Pragensia 2023 za významný přínos k transformaci brownfieldu v prosperující městskou čtvrť Brumlovka
- Zvláštní cena poroty v rámci 31. ročníku prestižní soutěže Stavba roku za architektonicky a urbanisticky výjimečně pojatý bytový projekt Residence Oliva (soutěž každoročně pořádá Nadace pro rozvoj architektury a stavitelství)
- 1. místo v oborové kategorii „Činnosti v oblasti nemovitostí, služby pro podniky“ v rámci prestižní soutěže Czech Top 100 (100 OBDIVOVANÝCH FIREM ČESKÉ REPUBLIKY ROKU 2023)
- Zvláštní ocenění Management Excellence Award za úspěšnou realizaci rezidenčního projektu Residence Oliva v rámci prestižní soutěže Czech Top 100 (100 OBDIVOVANÝCH FIREM ČESKÉ REPUBLIKY ROKU 2023)
- 7. místo v žebříčku firem v rámci prestižní soutěže CZECH TOP 100 (100 OBDIVOVANÝCH FIREM ČESKÉ REPUBLIKY ROKU 2023)

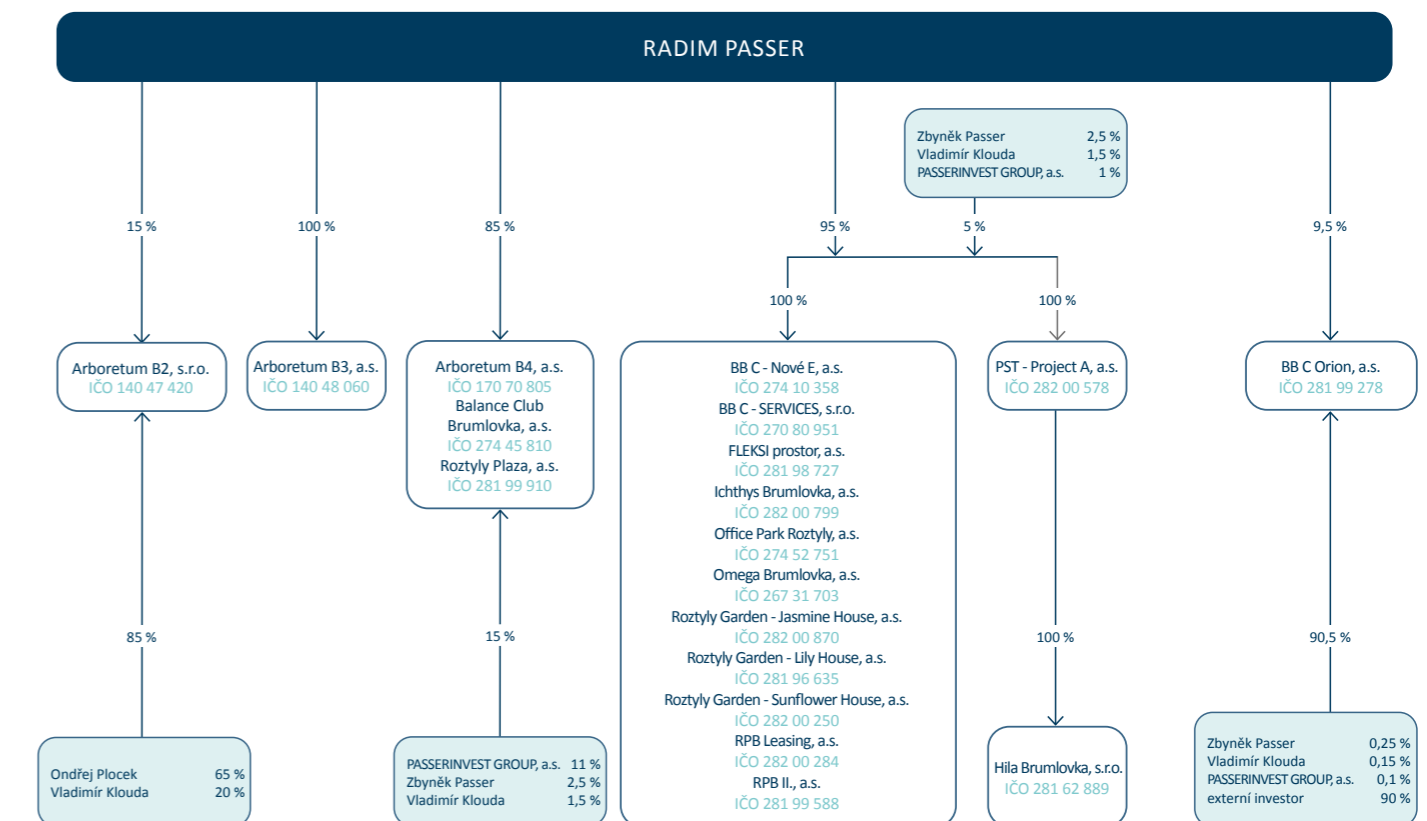
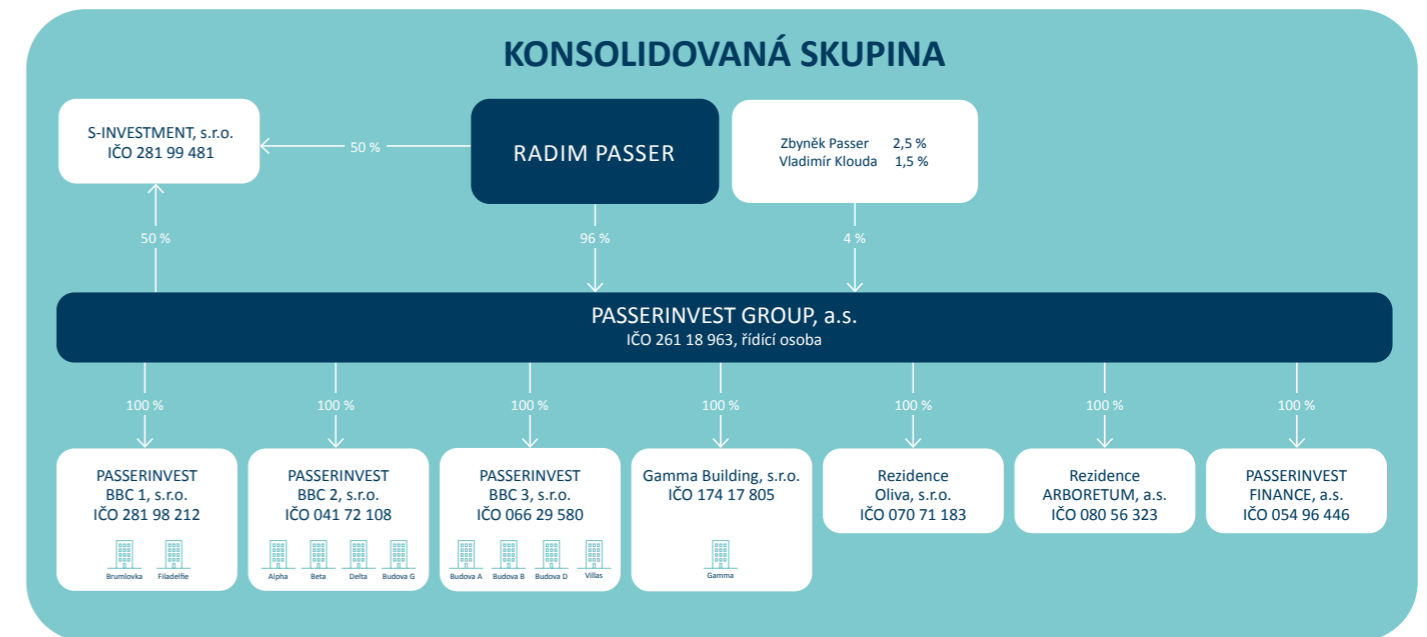


POPIS KONSOLIDOVANÉ SKUPINY

Společnosti konsolidované v rámci konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP, a.s., za který je vydána tato výroční zpráva, jsou dále označovány jako Konsolidovaná skupina nebo také jako konsolidační celek. Tyto společnosti jsou základem širšího podnikatelského uskupení pana Radima Passera, které je v této výroční zprávě označeno jako Koncern Passerinvest. Konsolidující entita, společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., poskytuje projektové řízení všem společnostem Koncernu Passerinvest a se společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., se rovněž podílí na vnitroskupinovém financování. Vzhledem ke komplexním vazbám mezi společnostmi Koncernu Passerinvest se tato výroční zpráva ve své třetí části věnuje také aktivitám mimo vlastní konsolidační celek. Druhá část výroční zprávy se vztahuje pouze ke Konsolidované skupině. Historie Koncernu Passerinvest sahá do počátku devadesátých let minulého století a čítá realizaci desítek realitních projektů. Strategickou činností Koncernu Passerinvest jsou zejména investice (developerské i investiční) v lokalitě Brumlovky v Praze 4, se kterou je především spojován a kterou dlouhodobě rozvíjí. Dále stojí Koncern Passerinvest za rozsáhlým pražským projektem u stanice metra C Roztyly. V této výroční zprávě se pro entity Koncernu Passerinvest dále používá souhrnné obchodní a marketingové označení „Passerinvest“.

TRADICE
KVALITA
VIZE

ORGANIGRAM



KAPITOLA II KONSOLIDOVANÁ SKUPINA

BRUMLOVKA

Ze zanedbaného brownfieldu plnohodnotnou městskou čtvrtí

Před 25 lety začala společnost Passerinvest v pražské Michli s výstavbou prvních administrativních budov na místě, které bylo dříve nepřístupným a zanedbaným brownfieldem. Díky ambicióznímu urbanistickému plánu, na kterém společnost dlouhodobě spolupracuje s ateliérem AFA, se z tohoto místa postupně stala moderní městská čtvrtí.

Brumlovka, zaujímající plochu 25 hektarů, patří k největším a nejúspěšnějším projektům svého druhu ve střední Evropě. Je unikátní i díky tomu, že za tímto projektem stojí jediný stavitel a investor. Brumlovku tvoří 12 administrativních budov s pracovními místy až pro 15 tisíc lidí, tři rezidenční projekty, multifunkční budova Brumlovka s exkluzivním fitness a wellness centrem, Společenské centrum Bethany, v jehož křídle sídlí mateřská škola Elijáš, dále Křesťanská střední a základní škola Elijáš s přilehlým školním pavilonem pro stravování i volnočasové aktivity dětí a atletickým stadionem využitelným širokou veřejností. Nachází se zde také budova Olivka s kavárnou, další mateřskou školou a připravovaným projektem unikátního modelu železnice, která vyrostla na okraji Parku Brumlovka. Součástí Brumlovky jsou dva rozsáhlé parky, dětská hřiště a sportoviště, veřejná prostranství a relaxační plochy s vodními prvky situované zejména na Náměstí Brumlovka, Náměstí Ellen G. Whiteové či mezi jednotlivými objekty. V souvislosti s výstavbou zde vznikl také nespočet obchodních jednotek, ať už v přízemí objektů či v rámci obchodních pasáží budov Filadelfie a Brumlovka. V přípravě jsou na Brumlovce další projekty rezidenčního, administrativního i obchodního charakteru, které již tradičně zahrnují také budování a revitalizaci veřejného prostoru lokality.

Konsolidovaná skupina

Součástí Konsolidované skupiny je na Brumlovce 10 administrativních budov nabízejících celkem 197 200 m² pronajímatelných ploch, dále pak multifunkční budova Brumlovka s 6 200 m² pronajímatelné plochy a menší multifunkční objekt Olivka s 550 m² pronajímatelných ploch. V roce 2023 pokračovaly práce na stanovení výměry budov ve vlastnictví Passerinvestu podle metodiky BOMA, což je mezinárodně uznávaná a všeobecně používaná metodika sjednocující standardy zaměření nájemní plochy po celém světě. Po budovách Alpha, Beta, Budova B a Budova G tak byly v průběhu roku podle této metodiky finálně upraveny plochy v dalších budovách, a to Delta, Brumlovka a Olivka. Na úpravě výměry dalších budov na Brumlovce dle metodiky BOMA se nadále pracuje.



Doba, kterou lidé pracující v kancelářích stráví v práci, mnohdy přesahuje 8 hodin denně, proto Passerinvest průběžně modernizuje vnitřní vybavení v rámci svých objektů např. instalací LED světel, revitalizací společných prostor, toalet apod. Tím vysoce podporuje rozvoj tzv. wellbeingu, který přispívá k růstu produktivity v samotné organizaci. Administrativní budovy na Brumlovce poskytují pracovní místa až 15 tisícům lidí, kteří oceňují zejména výbornou dopravní obslužnost lokality a také rozsáhlou nabídku obchodů, různorodých služeb i pestrých možností stravování – nachází se zde více než 20 restaurací a kaváren. Všechny objekty poskytují svým uživatelům nadstandardní prostředí, zelené vnitrobloky či střešní terasy bohatě osázené rostlinami a dřevinami pro pracovní i mimopracovní aktivity. Ve většině budov jsou nainstalovány ionizační jednotky zajišťující kvalitnější ovzduší a zvýšenou ochranu proti přenosu virů. Téměř každá administrativní budova má v přízemí retailové prostory, díky čemuž jsou v lokalitě Brumlovka dostupné důležité obchody a služby jako supermarket, drogerie, lékárna, čistírna, kadeřnictví, obchod se zdravou výživou, pobočky řady bank a veřejná podzemní i nadzemní parkoviště. Ve dvou parcích (Baarův park a Park Brumlovka) s přibližně hektarovou rozlohou jsou k dispozici také místa pro sportovní vyžití a relaxaci, další možnosti poskytuje atletický stadion i unikátní wellness a fitness Balance Club Brumlovka. Výše uvedené doplňuje dalších téměř 15 000 m² odpočinkových a zelených ploch a 11 000 m² střešních teras osázených zelení. Na Brumlovce se navíc pravidelně a zdarma konají nejrůznější vzdělávací, kulturní, sportovní, dětské a společenské akce pro nájemce i širokou veřejnost.

• KLIENT

Brumlovka se stala sídlem úspěšných firem

Brumlovku si za své sídlo zvolila řada významných českých i mezinárodních firem, jako jsou např. ČEZ, MONETA Money Bank, UniCredit Bank, MICROSOFT, FLEKSI, HP, ŠKODA AUTO, O2, Mars, ABB, Thales, Tchibo, Puma, DAS, AB InBev a mnohé další.

K nejvýznamnějším obchodním transakcím na Brumlovce v roce 2023 patří jednoznačně prodloužení nájemní smlouvy se společností MICROSOFT na téměř 14 700 m² kancelářských ploch v budově Delta, a to do roku 2028. Co se týká pronájmu obchodních ploch v přízemí kancelářských budov, v Budově G byla ke konci roku 2023 otevřena pobočka pro vydávání pasů a víz pro občany Ukrajiny, v budově Olivka pak hned v počátku roku zahájila provoz příjemná kavárna rodinného typu Café Parkofka s veřejnými toaletami, která tak kromě skvělých domácích produktů poskytuje i potřebné zázemí pro přilehlý Park Brumlovka.

Pronajatost budov Passerinvestu na Brumlovce činila v roce 2023 98 %.

Brumlovka má první stoprocentně elektrickou flotilu autobusů

Bezplatná kyvadlová doprava zajišťující spojení mezi stanicí metra C – Budějovická a Brumlovkou se stala v roce 2023 stoprocentně elektrifikovanou. Dvojice elektrobusů SOR byla na Brumlovce v provozu od února 2016, v září 2023 zahájil ostrý provoz i třetí elektrobus. Spolehlivá bezemisní vozidla mají za více než 7 let na svém kontě přes 300 000 km, pomyslně tak už stihla osmkrát objet svět. Cestující, které tvoří zejména nájemci zdejších kancelářských budov, u nich oceňují především spolehlivou, tichou a plynulou jízdu.



K příjemnému pracovnímu prostředí přispívají společenské akce i kultivovaný veřejný prostor

Passerinvest kromě průběžných investic do rozvoje lokality neustále investuje, a mnohdy i za podpory nájemců z Brumlovky, také do pořádání akcí přístupných široké veřejnosti zcela zdarma. Mezi nejoblíbenější patří cestovatelské, taneční a seznamovací večery, street food festivaly na Náměstí Brumlovka, vzdělávací workshopy a přednášky se zajímavými osobnostmi. Ze sportovních aktivit pak pravidelné lekce běhání a jógy. K nejnavštěvovanějším akcím se řadí Dětský den a letní koncert, které se na Brumlovce pořádají tradičně v měsíci červnu. Do programu na Brumlovce se pravidelně zapojují také charitativní organizace se svými projekty, díky kterým proběhla v roce 2023 například sbírka oblečení pro dobročinné účely.





Úprava a velkorysá zvelebování veřejných ploch je proces, který na Brumlovce neustává. V průběhu roku 2023 byl instalován nový kamerový systém a rychlostní radar v ulici Želetavská, v celé lokalitě se pravidelně měří i hodnoty znečištění ovzduší. Opraveny byly závlahy na travnatých plochách a vysazeny další nové keře i stromy v místních parcích. Na autobusových zastávkách Brumlovka byly instalovány digitální elektronické panely, takže cestující mají rychlý přehled o aktuálním příjezdu své autobusové linky.



ROZVOJ SPOLUPRÁCE

MAPA BRUMLOVKY



- OBJEKTY V KONSOLIDAČNÍM CELKU
- PLÁNOVANÁ VÝSTAVBA KONCERNU PASSERINVEST
- DEVELOPMENT KONCERNU PASSERINVEST AKTUÁLNĚ VLASTNĚNÝ JINÝMI INVESTORY

* Podíl Konsolidované skupiny na vlastnictví budovy v procentech

ALPHA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	12 900*
Počet podzemních parkovacích stání:	230
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	4
Rok dokončení/modernizace:	2003/2016
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2023:	100 %

Osmipodlažní budova Alpha patří k neatraktivnějším administrativním projektům v lokalitě Brumlovka. Je nezaměnitelná svou obloukovou fasádou, která kopíruje sjezd z magistrály 5. května směrem na Vyskočilovu ulici. Architektonicky zajímavý je nejen exteriér budovy Alpha, ale také její vnitřní prostory. Pohled na prosklenou dvoranu s vertikálním sklonem přes všechna podlaží uchvátí jak při pohledu z nejvyššího podlaží, tak i z přízemí. Oblíbeným místem nájemců budovy je střešní terasa se vzácnými dřevinami, bohatou zelení a příjemným posezením, kde mají možnost relaxovat během pracovního dne. Výborná je také dopravní dostupnost. Přímo před budovou je autobusová zastávka Brumlovka a pěšky od metra Budějovická to zabere také jen pár minut. V přízemí objektu se vstupem z Vyskočilovy ulice je pro nájemce i veřejnost k dispozici kantýna a dále bistro PuzzlePasta se skvělou nabídkou čerstvě připravených salátů a těstovin. Nabídku v lokalitě také skvěle doplňuje kreativní papírnictví Papýrek.

Spokojenost s prostory a zázemím budovy Alpha dokládají zejména její nájemci. V roce 2023 zde na další období prodloužila nájemní smlouvu společnost FREQUENTIS, významný inovátor ve vývoji komunikačních a informačních systémů v oblasti bezpečnosti a dopravy, a také IT společnost Neoware.

*Výměra plochy podle metodiky BOMA



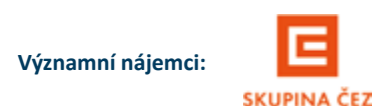
BETA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	20 100*
Počet podzemních parkovacích stání:	330
Počet nadzemních podlaží:	9
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení/modernizace:	2005/2016
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2023:	97 %

Administrativní budova Beta je atraktivní zejména svým umístěním v centrální části Brumlovky u Náměstí Brumlovka. Svým nájemcům i veřejnosti nabízí pestré stravovací možnosti. V přízemí budovy je freshbar Ugo, indická restaurace Dhaba Beas, kavárna Costa Coffee a moderní vietnamská restaurace Dian, které od jarních měsíců disponují venkovními zahrádkami směrem k přilehlému náměstí. To se stalo oblíbeným místem setkávání i relaxace, neboť se zde během roku konají sezónní trhy a různé kulturní akce. Pro chvíli odpočinku během pracovního dne mají nájemci možnost využívat střešní terasu s příjemným posezením. Nájemce posledního podlaží může navíc využívat ještě další samostatnou terasu. V interiéru budovy jsou ve velké míře využity přírodní materiály, zejména dřevo, kámen a sklo, které dodávají prostoru nadčasovost a eleganci.

Rok 2023 se v Betě nesl v duchu kompletního dokončení konceptu FLEKSI, které zahrnovalo vybudování prostor ve 2. nadzemním podlaží a také v rámci přízemí. Jednalo se zde jak o dokončení kompletně vybavených kanceláří, tak i o vybudování multifunkčního sálu (kinosálu), agilní místnosti a dalších prostor pro pořádání akcí. FLEKSI tak v budově Beta nabízí, včetně prostor ve 2. nadzemním podlaží, celkem 3 000 m² servisovaných ploch. Ty využívají nejen nájemci budovy a Brumlovky k pořádání různých školení, workshopů a pracovních meetingů, ale i společnosti, které hledají moderní pracovní prostory pro své zaměstnance. V průběhu roku dokončila nastěhování a dále expandovala i významná pojišťovací společnost Generali Česká pojišťovna. V budově jsou spokojení i stálí nájemci, což dokazuje prodloužení nájemních smluv s významnými společnostmi Webhelp Enterprise Sales Solutions Czech Republic, D.A.S. právní ochrana a pobočkou ERGO Versicherung Aktiengesellschaft pro ČR, které zde plánují setrvat i v dalších letech.

*Výměra plochy podle metodiky BOMA



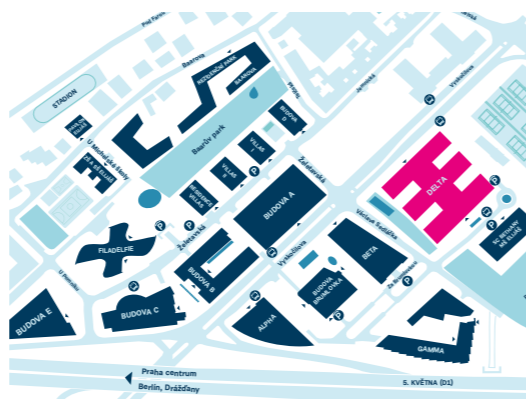
DELTA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	43 300*
Počet podzemních parkovacích stání:	880
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	6
Rok dokončení:	2015
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2023:	97 %

Administrativní budova Delta je jedním z největších a nejzelenějších projektů na Brumlovce. Skládá se ze dvou oddělených budov ve tvaru písmene H, které mohou být v každém patře spojeny propojovací lávkou. Tato konstrukce umožňuje vytvoření jedinečné kancelářské plochy čítající až 5 200 m² na jednom podlaží. Nájemci si cení především rozsáhlé střešní terasy s bohatou vegetací a relaxačními zónami. Na technické části terasy byly instalovány i dva včelí úly. V přízemí se nachází kantýna a restaurace, které jsou otevřené jak pro nájemce, tak pro širokou veřejnost. Západní strana budovy je obklopena zeleným pásem s umělým říčním korytem, jež využívá zachycenou dešťovou vodu. Na jihu pak k objektu přiléhá Park Brumlovka.

Delta je sídlem významných českých i mezinárodních firem. K těm se v průběhu roku 2023 připojila i firma ČEZ, jeden z největších dodavatelů energií v ČR. Farmaceutická společnost PRO.MED.CS si zde pronajala další kanceláře a nájemní smlouvu v budově prodloužily IT společnosti Skype Czech Republic a MICROSOFT, který v kancelářích o ploše 14 700 m² plánuje setrvat minimálně do roku 2028.

*Výměra plochy podle metodiky BOMA



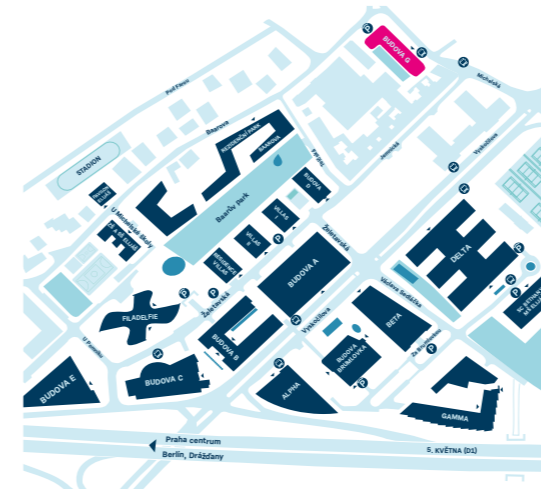
BUDOVA G

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	7 000*
Počet podzemních parkovacích stání:	140
Počet nadzemních podlaží:	4
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení:	2013
Architekt:	A8000
Celková obsazenost k 31. 12. 2023:	81 %

Administrativní Budova G, situovaná na horním konci Michelské ulice, je atraktivním místem nejen kvůli své skvělé dopravní dostupnosti. Nájemci a jejich hosté si cení dostatečného počtu parkovacích míst v podzemních garážích i autobusové zastávky přímo před budovou. Unikátní vnitroblok, který z ulice není viditelný, poskytuje nájemcům rozsáhlé relaxační prostory plné zeleně i kryté posezení. Přístup do těchto prostor je možný také z jakékoliv přízemní retailové jednotky. Podobně jako další objekty na Brumlovce i Budova G nabízí na střeše rozlehlou terasu se zelení, odkud je krásný výhled do okolí. Zaměstnanci zde rádi tráví čas relaxací, a to nejen během obědové pauzy, ale i v průběhu celého pracovního dne.

V roce 2023 byla v rámci obchodních prostor v přízemí Budovy G otevřena na téměř 500 m² pobočka pro vydávání pasů a víz pro občany Ukrajiny. Uvolněné kanceláře pak svou expanzí obsadila společnost SII, podnikající v oblasti IT a Engineeringu. Další kancelářskou plochu si za své sídlo zvolila technologická firma TÜV AUSTRIA CZECH.

*Výměra plochy podle metodiky BOMA



Významní nájemci:



Významní nájemci:

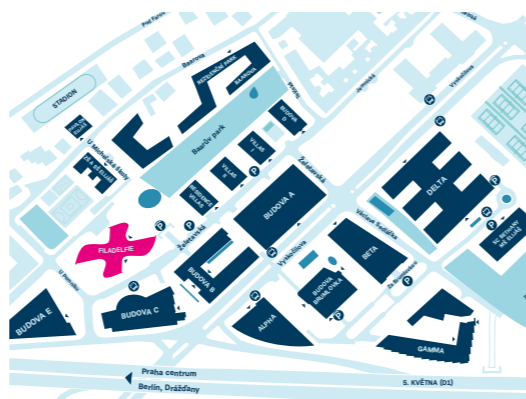


FILADELFIE

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	34 200
Počet podzemních parkovacích stání:	940
Počet nadzemních podlaží:	17
Počet podzemních podlaží:	6
Rok dokončení:	2010
Architekt:	DAM architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2023:	100 %

Administrativní budova Filadelfie, která je dominantou Brumlovky, se řadí mezi přední kancelářské projekty díky svému originálnímu architektonickému designu, strategické poloze a impozantním výhledům do všech světových stran. Skleněný obal budovy zajišťuje, že interiér je vzdušný a prosvětlený, což umožňuje nájemcům užívat si panoramatické výhledy téměř z každého místa. Vstupní lobby nabízí prostory pro neformální setkání i oficiální schůzky. Interiér doplňují dvě vertikální zelené stěny. Budova poskytuje dvě střešní terasy s bohatou vegetací a relaxačními zónami. Nachází se zde také kantýna, několik restaurací a obchodní pasáž v přízemí, kde jsou k dispozici supermarket Albert, dm drogerie, čistírna, květinářství, klenotnictví a další obchody a služby. Atraktivitu místa dále zvyšuje sousední Baarův park s velkou vodní fontánou a relaxačními prostory, jako je například hřiště na pétanque, které se stalo oblíbeným místem pro odpočinek zaměstnanců během obědové pauzy.

V průběhu roku byly ve Filadelfii na dvou nadzemních podlažích stavebně dokončeny a pro své klienty otevřeny servisované kanceláře pod názvem FLEKSI. Třetí etapa FLEKSI na Brumlovce tak nabízí dalších 3 800 m² flexibilních kanceláří, coworkingových a eventových prostor. Ty jsou atraktivní nejen pro svůj útulný a nevědní design, ale i díky své prosklené fasádě s krásným výhledem na okolní zelené plochy a spoustou přirozeného denního světla. Tyto benefity FLEKSI Filadelfie ocenila v průběhu roku například společnost Planetary P2.



BRUMLOVKA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	6 200*
Počet podzemních parkovacích stání:	140
Počet nadzemních podlaží:	4
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení:	2007
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2023:	100 %

Budova Brumlovka, ležící přímo v centrální části Brumlovky u stejnojmenného náměstí, zaujme na první pohled svou neobyčklou a jedinečnou architekturou. Na třech podlažích zde nabízí své služby luxusní wellness a fitness Balance Club Brumlovka, jehož součástí je 25metrový bazén s pozvolným vstupem a vodou vyhřívanou na 28 °C, moderní fitness, cardiozóna, studia pro skupinové lekce a rozsáhlá relax zóna nabízející odpočinek v několika typech saun či vířivce na střešní terase. V přízemí budovy se nachází obchodní pasáž, jejíž součástí je oblíbená italská restaurace Grosseto, vegetariánská restaurace Maranatha, obchody se zdravou výživou a italskými specialitami, kavárna, obchod se špičkovým plaveckým a sportovním zbožím Arena, obchůdek s realistickými figurkami zvířat Mandala Montessori a prodejna tisku a tabákových výrobků Don Pealo. Tato obchodní jednotka, doplňující škálu služeb na Brumlovce, zde na základě prodloužení nájemní smlouvy v roce 2023 hodlá setrvat i v dalších letech. V pasáži má rovněž svou pobočku společnost Broker Consulting, poradce a konzultant v oblasti financí a realit, a oční optika Lens Optik. Umístěn je zde také multimediální prostor Brumlovka Centroom, který slouží jak k prezentaci projektů Koncernu Passerinvest, tak i k edukativní činnosti z pohledu urbanistické výstavby. V podzemním veřejném parkingu je pak k dispozici služba Automyčky Collection, kterou využívají jak nájemci a návštěvníci Brumlovky, tak i místní obyvatelé. Velkou oblibu si ve 2. nadzemním podlaží získal luxusní kadeřnický salon Lady Li.

*Výměra plochy podle metodiky BOMA



Významní nájemci: UniCredit Bank



Passerinvest



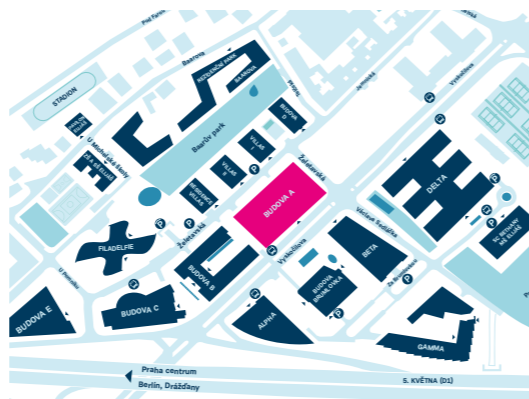
Významní nájemci:



BUDOVA A

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	21 500
Počet podzemních parkovacích stání:	370
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	4
Rok dokončení/modernizace:	2002/2018
Architekt:	A8000
Celková obsazenost k 31. 12. 2023:	100 %

Administrativní Budova A se nachází v srdci Brumlovky, přímo u stejnojmenné autobusové zastávky se spojením na metro trasy C – Budějovická. Budova je výrazná a nezaměnitelná díky barevně měnitelnému nasvícení fasády. V roce 2018 prošel objekt kompletní rekonstrukcí exteriéru i interiéru. Původní omítku nahradily hladké bílé kazety a předsazená ocelová konstrukce směrem na Vyskočilovu ulici byla zvýrazněna tyrkysovým nátěrem. Zachována byla čistota a jednoduchost dispozičního řešení budovy, stejně jako prosklený vršek atria, který umožňuje přirozenému dennímu světlu prostupovat celou budovou. Atrium je doplněno barevným světelným vodopádem, který sahá od osmého patra až do přízemí. V 7. nadzemním podlaží je zdejších zaměstnancům k dispozici střešní zahrada o rozloze 1 400 m² s altánky, zelení a odpočinkovými zónami. Další zelené plochy se nacházejí také v prosklených atriiích v přízemí. Receptce je navržena v souladu s vizuálním stylem společnosti MONETA Money Bank, která zde má od roku 2019 své sídlo. Součástí objektu je rovněž veřejná kantýna.



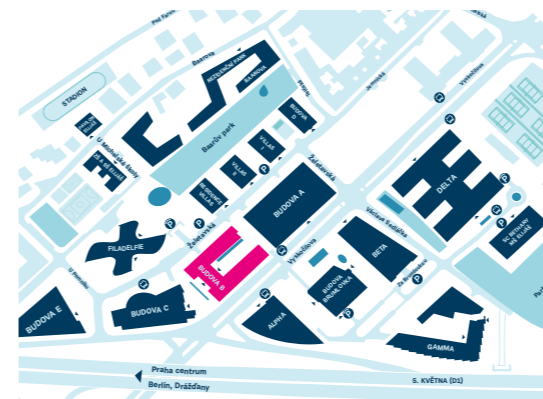
BUDOVA B

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	16 600*
Počet podzemních parkovacích stání:	180
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení/modernizace:	1999/2020
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Architekt modernizace:	A8000
Celková obsazenost k 31. 12. 2023:	100 %

Budova B stojí na hlavní Vyskočilově ulici v centrální části Brumlovky. V letech 2019/2020 prošla kompletní rekonstrukcí, díky které se opět stala reprezentativním objektem vybaveným nejmodernějšími technologiemi. Také okolí budovy, která je dobře viditelná i z pražské magistrály, prošlo významnou revitalizací. U hlavního vstupu do objektu se nachází Náměstí Ellen G. Whiteové se vzrostlými stromy, posezením a vodními prvky. Z druhé strany budovy se nachází krásně upravené atrium s přírodními prvky, lavičkami a vodními fontánkami, kde mohou relaxovat nejen nájemci, ale i široká veřejnost. Výhradně nájemcům je pak k dispozici navíc i střešní terasa s bohatou zelení a místy k odpočinku během pracovního dne. Jedním z nich je i společnost FLEKSI prostor spadající pod Koncern Passerinvest, která zde ve 3 nadzemních podlažích vybudovala prvotřídní designové servisované kanceláře a coworkingové prostory. Obchodní prostory v přízemí budovy jsou atraktivní především díky své orientaci na hlavní Vyskočilovu ulici. Své obchody zde provozují značky Bikero s nabídkou jízdních kol a sportovních potřeb, dále Anthony's, luxusní pánský butik s oděvy na míru, a prodejna KITStore, specializující se na prodej stavebnic LEGO®. Milovníci čerstvého pečiva a kvalitní kávy si velmi oblíbili zdejší pekárnu s kavárnou Zrno Zrnko, umístěnou na rohu Vyskočilovy ulice a Náměstí Ellen G. Whiteové. V retailové části, směrem na Želetavskou ulici, má prostory pro své servisní služby také nájemce kancelářské části budovy, společnost Alcon Pharmaceuticals (Czech Republic), která je součástí světového lídra v péči o zrak se zaměřením na oční chirurgii a jedním z největších výrobců kontaktních čoček.

Atraktivní umístění a prvotřídní kancelářské prostory přilákaly po celkové rekonstrukci Budovy B významné české i zahraniční firmy. Poslední volné kanceláře si zde pro svou pobočku v roce 2023 pronajala mezinárodní společnost Westinghouse Electric Czech Republic, podnikající v oblasti jaderné energie.

*Výměra plochy podle metodiky BOMA



Významní nájemci: MONETA MONEY BANK

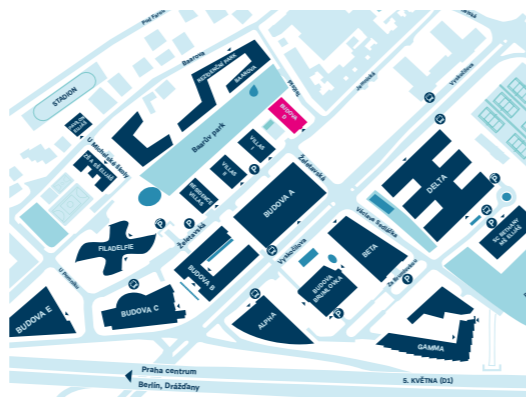
Významní nájemci: ABInBev Alcon NEWPS.CZ FLEKSI

BUDOVA D

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	4 100
Počet podzemních parkovacích stání:	60
Počet nadzemních podlaží:	6
Počet podzemních podlaží:	2
Rok dokončení/modernizace:	2002/2018
Architekt projektu:	Petr Kordovský
Architekt modernizace:	Michal Bernart a Igor Hobza, Momon
Celková obsazenost k 31. 12. 2023:	100 %

Administrativní Budova D je zasazena na roh ulic Jemnická a Želetavská a patří na Brumlovce ke komornějším projektům. To jí však neubírá na atraktivitě. Budova prošla v minulosti rozsáhlou rekonstrukcí, díky které se může pyšnit zcela novou recepcí a vstupním lobby. Modernizací prošlo i veškeré sociální zařízení a část budovy byla opláštěna tahokovem. Všem nájemcům je k dispozici terasa s bohatou zelení a řadou relaxačních míst, další soukromá terasa je součástí kancelářských prostor v 6. nadzemním podlaží. Také blízké okolí prošlo výraznou proměnou. Přímo u budovy vznikl atraktivní relaxační prostor s posezením a lehátko, jehož část je chráněná proti slunci i dešti.

Významnou přidanou hodnotou je umístění objektu v těsné blízkosti Baarova parku s velkou vodní fontánou, kde lze příjemně relaxovat například během obědové pauzy. Nájemci se v parku mohou také zdravě odreagovat při hře pétanque na zdejší hřišti. Od roku 2023 se k nim mohou připojit i zaměstnanci mezinárodní společnosti CHG – MERIDIAN Czech Republic, vyvíjející technologie pro IT, průmysl a zdravotnická zařízení, která se stala novým nájemcem v budově. Kancelářské prostory Budovy D umožňují variabilní uspořádání a efektivní vnitřní infrastrukturu. Společně s moderními technologiemi toto oceňují i její nájemci. V průběhu roku 2023 zde tak prodloužily nájemní smlouvu IT společnosti ETTEA Solutions a BM COM a soukromé zdravotnické zařízení Program H Plus, které expandovalo své prostory i do 2. patra budovy.



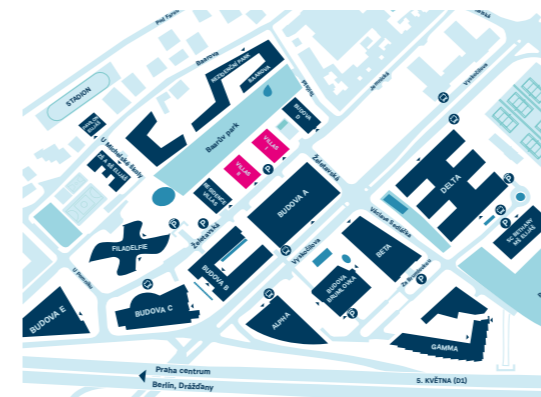
VILLAS

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	7 800
Počet podzemních parkovacích stání:	210
Počet nadzemních podlaží:	6
Počet podzemních podlaží:	2
Rok dokončení:	2002
Architekt projektu:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2023:	100 %

Administrativní objekt Villas se skládá ze dvou komorních budov stojících na společném přízemním podlaží. Nachází se v poklidné části Brumlovky, přímo u idylického Baarova parku, kde mohou nájemci relaxovat například v obědové pauze či si s kolegy zahrát pétanque na zdejší hřišti. Do obou recepcí se vstupuje z ulice Želetavská, která připomíná spíše pěší zónu se vzrostlými stromy a relaxačními místy. Přímo u objektu je navíc další venkovní relax zóna se zastřešením proti dešti či horkému slunci. Tento prostor s řadou míst k posezení a designovými lehátko si velmi oblíbili zaměstnanci místních firem k odpočinku během pracovního dne. Vizualní podobu objektu ozvláštňují skleněné slunolamy a dlouhé pásy oken, které do budovy propouštějí dostatek denního světla.

K nájemcům, kteří navíc oceňují uživatelsky funkční a zároveň architektonicky zajímavý charakter objektu, se v roce 2023 připojila i významná pojišťovací společnost Generali Česká pojišťovna. Ve Villas jsou spokojeni i dosavadní nájemci, což dokazuje prodloužení nájemní smlouvy na kanceláře známé módní značky s.Oliver, která zde má své sídlo již několik let.

*Výměra plochy podle metodiky BOMA



Významní nájemci: MARKS & SPENCER



PROGRAM HEALTH PLUS



Významní nájemci:



THALES



GAMMA

Vlastník budovy:	Gamma Building, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	29 700
Počet podzemních parkovacích stání:	510
Počet nadzemních podlaží:	10
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení:	2006
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2023:	100 %

Administrativní budova Gamma se řadí díky svému mimořádnému architektonickému pojetí k nejpůsobivějším moderním kancelářským objektům na Brumlovce. Prosvětlenému a prostornému vstupnímu atriu dominují plně prosklené panoramatické výtahy. Obě části budovy spojují jednací místnosti, zasahující do atria přes dvě nadzemní podlaží, a elegantní lávky. Prosklená střecha zajišťuje dostatek denního světla. V krytém atriu jsou použity přírodní materiály (kámen a dřevo) tak, aby byly v rovnováze velké prosklené plochy s teplejšími materiály. V posledním podlaží budovy se nachází rozlehlá střešní zahrada, která je v 8. patře doplněna menší terasou. Ačkoli fasáda budovy sleduje linii pražské magistrály, její zakřivený půdorys a designově velmi efektně členěný plášť zajišťují absolutní protihlukovou ochranu kancelářských prostor. Z druhé strany budova navazuje na přilehlý Park Brumlovka, který je ideálním místem pro chvíli odpočinku například v pauze na oběd. Celou budovu má v pronájmu výhradně nájemce, lídr v oblasti telekomunikací – společnost O2 Czech Republic.

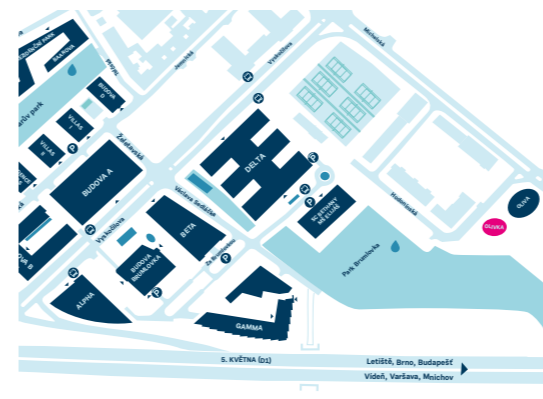
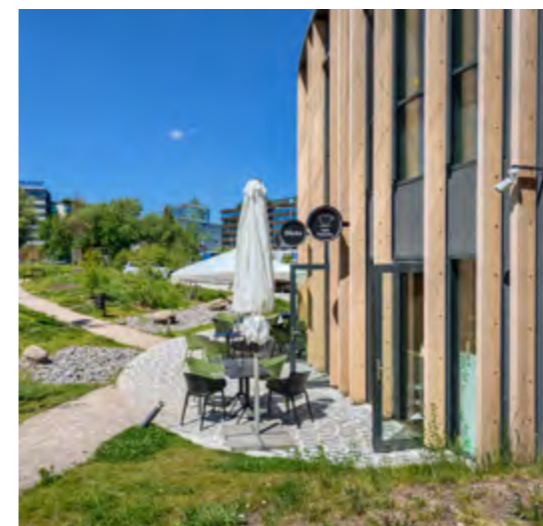


OLIVKA

Vlastník budovy:	Rezidence Oliva, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	550*
Zahrada v m ² :	122
Počet nadzemních podlaží:	2
Rok dokončení:	2022
Architekt:	A69 - architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2023:	91 %

Dvoupodlažní multifunkční objekt Olivka vyrostl současně s rezidenčním projektem Rezidence Oliva přímo u Parku Brumlovka. V architektonicky neotřelé Olivce působí česko-anglická mateřská škola Genius School, v přízemí pak byla na počátku roku 2023 otevřena příjemná kavárna rodinného typu Café Parkofka s venkovním posezením a veřejnými toaletami. Díky tomu tak Park Brumlovka získal příjemné zázemí pro své návštěvníky, přibyla městská zeleň a zpříjemnil se průchod lokalitou. Velkým lákadlem Olivky bude v budoucnu stálá výstava unikátního pohyblivého modelu železnice zaujímajícího plochu přes 110 m², který věrně zobrazuje území části Švýcarských Alp.

*Výměra plochy podle metodiky BOMA



Významní nájemci:



Významní nájemci:



Café Parkofka

PŘEDSTAVENSTVO PASSERINVEST GROUP, A.S.

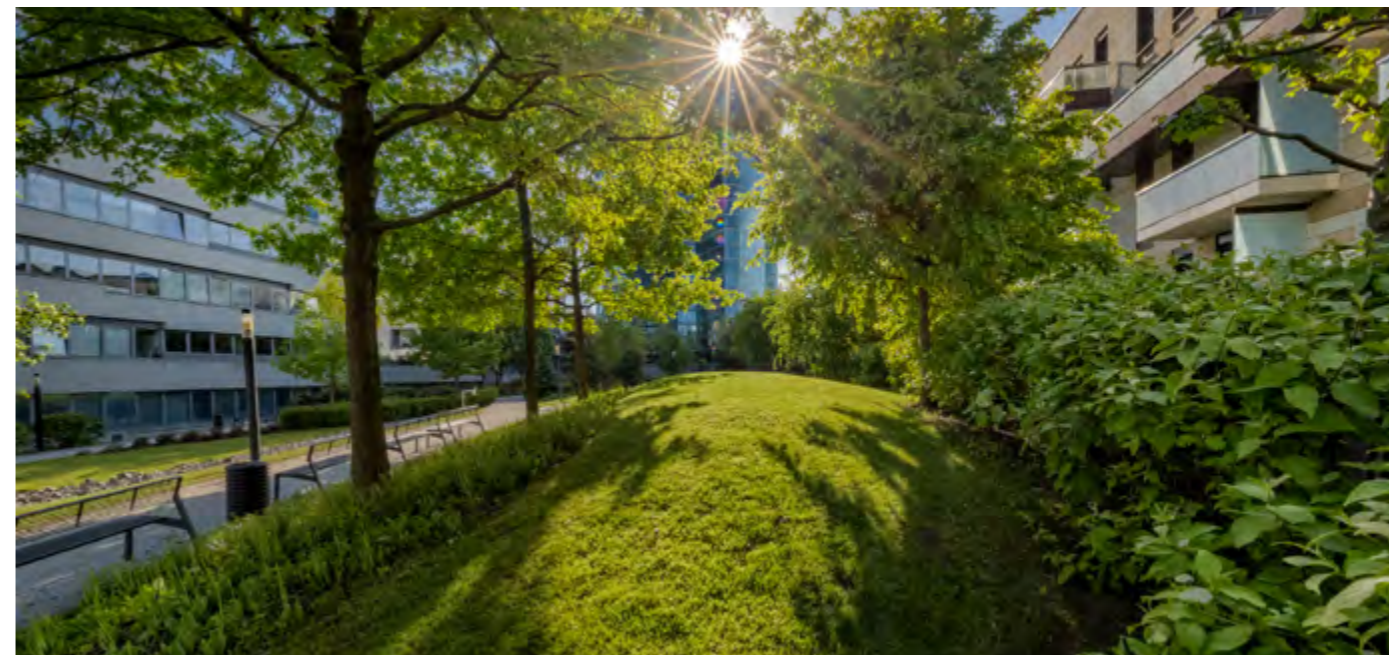


Radim Passer
předseda představenstva

DOZORČÍ RADA PASSERINVEST GROUP, A.S.



Tomáš Zimčík
předseda dozorčí rady





STATUTÁRNÍ ORGÁNY OSTATNÍCH SPOLEČNOSTÍ KONSOLIDOVANÉ SKUPINY KONCERNU PASSERINVEST

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

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA PASSERINVEST GROUP, A.S.

Konsolidovaná skupina Passerinvest

A. Historie Konsolidované skupiny

Tato zpráva představenstva obsahuje shrnutí základních informací a nejvýznamnější finanční skutečnosti o Konsolidované skupině. Podrobnější údaje jsou standardně uváděny v konsolidovaných výkazech a v příloze ke konsolidované účetní závěrce, které jsou součástí této Výroční zprávy.

Pro objasnění vývoje Konsolidované skupiny nejprve uvádíme některé významné události uskutečněné v předcházejících obdobích.

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., je konsolidující entita, která prostřednictvím svých dceřiných společností nepřímo vlastní dvanáct moderních komerčních nemovitostí v administrativním komplexu Brumlovka v lokalitě Praha 4 – Michle.

Základní obchodní strategií Konsolidované skupiny je budování a kvalitní management portfolia komerčních budov, zejména v pražských lokalitách Brumlovka a Nové Roztyly. Těmto urbanistickým projektům jsou v této výroční zprávě věnovány samostatné kapitoly. K 31. 12. 2023 spravovala Konsolidovaná skupina 203 950 m² komerčních ploch. Prostřednictvím financování a projektového řízení je Konsolidovaná skupina zapojena také do developerských aktivit Koncernu Passerinvest, které jsou primárně zaměřeny na oblast Prahy 4 a Prahy 11. Společnosti Koncernu Passerinvest rozvíjely lokalitu Brumlovka v letech 1996–2008 obvyklým developerským postupem, dokončené a pronajaté projekty byly prodány dlouhodobým investorům, zpravidla zahraničním investičním fondům. Tímto způsobem do roku 2008 úspěšně realizovaly devět kancelářských budov. Po roce 2007 již další realizované projekty v lokalitě Brumlovka nebyly prodány a zůstaly ve vlastním portfoliu. Primárním důvodem byl pokles cen v důsledku realitního cyklu, obtížné získávání nových pozemků pro výstavbu, prodlužování schvalovacích procesů u nových projektů v developerské části. Všechny tyto důvody vedly ke strategickému rozhodnutí z roku 2014 dlouhodobě alokovat kapitál v této prémiové lokalitě a využít synergie vlastnictví více budov v jedné lokalitě. Dalším významným projektem Koncernu Passerinvest jsou Nové Roztyly, kde první pozemky pořídil již v roce 2006 a v roce 2021 zde zahájil výstavbu první administrativní budovy Roztyly Plaza.

V souladu s touto strategií začala společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., zpětně nakupovat budovy prodané před rokem 2008 a postupně takto realizovala akvizice budov Alpha, Beta, Budova A, Budova B, Budova D,

Villas a Gamma a budovala tak pozici dlouhodobého vlastníka komerčních nemovitostí v lokalitě Brumlovka. Všechny budovy byly nabývány formou akvizice podílů v jednoúčelových společnostech vlastníků pouze příslušnou budovu. Většina zpětně pořízených budov prošla poté celkovou nebo alespoň částečnou rekonstrukcí tak, aby byla v plnohodnotném standardu třídy A.

Společnosti Konsolidované skupiny průběžně investují do rekonstrukcí vlastněných objektů. Za zmínku stojí zejména kompletní rekonstrukce budov A a B realizované v letech 2017–2020.

Nemovitosti jsou financovány zejména z vlastních zdrojů, seniorních bankovních úvěrů a dluhopisů emitovaných společností PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Společnosti Konsolidované skupiny mají projektový charakter. Tyto projektové společnosti nemají vlastní zaměstnance a jsou řízeny mateřskou společností PASSERINVEST GROUP, a.s., která ve společnostech vykonává veškerou organizační i provozní agendu.

B. Aktuální období – rok 2023

Nejvýznamnější finanční transakce a skutečnosti

Hlavní činností společností Konsolidované skupiny byl ve sledovaném období, stejně jako v minulých letech, pronájem vlastních nemovitostí. Dá se říci, že i v roce 2023 pokračoval pozitivní trend v této činnosti podnikání, jehož výsledkem je skutečnost, že se na vlastněných objektech podařilo udržet velmi vysoké procento obsazenosti a dosáhnout velmi dobrých provozních výsledků hospodaření. Tento stav svědčí o kvalitě nabízených prostor a zároveň o intenzivní a profesionální práci s klienty.

V období 03/2023 byla splacena emise dluhopisů emitovaná společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., v roce 2017 ve výši 2 000 000 tis. Kč.

V průběhu roku 2023 realizovala společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., další 3 emise dluhopisů s níže uvedenými parametry. Ke konci roku 2023 je evidováno 6 aktivních emisí. Celkový upsaný objem všech emisí tak dosáhl hodnoty 2 973 134 tis. Kč.

Název emise	PSG VAR/27	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28
ISIN	CZ0003547259	CZ0003548166	CZ0003549214
Objem	6 500 000 €	40 000 000 €	750 000 000 Kč
Externě prodaný objem	6 500 000 €	40 000 000 €	729 210 000 Kč
Jmenovitá hodnota	100 000 €	1 000 000 €	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	65	40	75 000
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	ACT/360	30E/360	30E/360
Datum emise	4. 1. 2023	31. 1. 2023	31. 3. 2023
Datum splatnosti	30. 6. 2027	31. 1. 2030	31. 3. 2028
Call opce	31. 12. 2024 či později	31. 1. 2029 či později	31. 3. 2026 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise

V období 01/2023 byl v souladu se strategií koncernu realizován zpětný odkup 36,07% podílu na společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., od externího investora, který uvedený podíl vlastnil od roku 2018.

Na začátku roku 2023 byly dokončeny závěrečné stavební úpravy na rezidenčním objektu Oliva, kde se podařilo uzavřít kupní smlouvy na všech 72 bytových jednotek a 6 nebytových jednotek. V první polovině roku 2023 proběhlo finanční vypořádání prodeje těchto jednotek s významným dopadem do tržeb i výsledku hospodaření Konsolidované skupiny. Současně byl dokončen menší multifunkční objekt Olivka, který zůstává v majetku společnosti Rezidence Oliva a bude provozován společností. V objektu je umístěna mateřská škola, kavárna a unikátní model švýcarské železnice.

V průběhu roku 2023 byly realizovány kroky k rozšíření činnosti krátkodobých pronájmů. Tuto činnost provozně zajišťuje společnost FLEKSI prostor, a.s., která je součástí Koncernu Passerinvest, pod obchodní značkou FLEKSI. Pronájmy tohoto charakteru byly zahájeny v roce 2022 v prostorách Budovy B na cca 3 000 m² a následně rozšířeny o objekty BETA a FILADELFIE. Současně je v uvedených třech objektech takto pronajímána plocha cca 10 000 m². Cílovou zákaznickou skupinou pro FLEKSI kanceláře jsou především korporace, hledající dočasná nebo přechodná řešení pro svoje pracovní skupiny nebo týmy ve zkušebních režimech. Výhodou pro uživatele je možnost okamžitého fungování v prostorách bez nutnosti budovat vlastní fitout. Na rozdíl od klasických kanceláří nájemci také nemusí na vlastní účet zajišťovat podpůrné služby, jako je například recepce, provoz tiskáren a zasedacích místností. FLEKSI kanceláře však mohou využívat i jednotlivci a malé skupiny na denní bázi. Tým společnosti postupně obsazuje veškeré nabízené prostory.

Společnost PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., podepsala v období 09/2022 novou úvěrovou dokumentaci za účelem refinancování předchozího bankovního financování a jeho dalšího navýšení. Původní bankovní úvěr byl splacen z výše uvedeného refinancování k 31. 10. 2022. V průběhu roku 2023 byly splněny podmínky pro načerpání navýšení bankovního úvěru, což přispělo k uvolnění zdrojů ve výši 22 800 tis. EUR do Konsolidované skupiny.

V období 09/2023 bylo realizováno refinancování bankovního úvěru na společnosti GAMMA Building, s.r.o., s prodloužením splatnosti úvěru do 30. 6. 2031 a navýšením úvěrového rámce.

V období 03/2023 bylo na mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., realizováno snížení základního kapitálu o 300 000 tis. Kč z 2 800 000 tis. Kč na 2 500 000 tis. Kč. Účelem snížení základního kapitálu je optimalizace poměru vlastních a cizích zdrojů financování. Změna byla zapsána do obchodního rejstříku v období 07/2023.

V červnu 2023 byla na objektu DELTA prodloužena významná smlouva se společností MICROSOFT, s.r.o.

Následující významné skutečnosti nastaly v entitách Koncernu Passerinvest mimo konsolidační celek. Tyto entity jsou financovány zápůjčkami a úvěry z konsolidačního celku Passerinvest, jsou uváděny v rámci zprávy představenstva jako významné události.

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., poskytla v průběhu celého roku 2023 do společnosti mimo konsolidační celek Roztyly Plaza, a.s., další tranše vnitroskupinového úvěru ve výši 304 mil. Kč, které představují zbývající vlastní prostředky investora na financování výstavby administrativní budovy Roztyly Plaza.

Společnost mimo konsolidační celek v říjnu 2023 splatila zbývající jistinu úvěru ve výši 5,2 mil. EUR financující bance Oberbank AG. Následně tato společnost v listopadu 2023 uzavřela směnnou smlouvu, na základě které směnila objekt Čerčanská čp. 2023/12 za zbývající pozemky v areálu Brumlovka pro budovu Omega. Touto směnou došlo k významnému posunu v majetkoprávní přípravě projektu Omega.

Společnost mimo konsolidační celek Hila Brumlovka, s.r.o., v květnu 2023 získala společné povolení v právní moci na výstavbu multifunkční budovy Hila, čímž došlo k významnému posunu v investiční přípravě projektu Omega.

Společnost mimo konsolidační celek BB C Orion, a.s., získala v prosinci 2022 společné povolení na výstavbu tenisového areálu při ul. Pekárenská a v únoru 2023 zahájila jeho výstavbu. Dokončení a kolaudace nastaly v březnu 2024. Změnou územního plánu Z 323915 vydanou opatřením obecné povahy 175/2022 došlo již v září 2022 ke změně územního plánu pozemků umožňující výstavbu multifunkční budovy Orion. Těmito kroky došlo k významnému posunu v majetkoprávní přípravě projektu Orion.

C. Základní finanční ukazatele

Rozvaha k 31. prosinci 2023 (v tis. Kč)

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Aktiva (v tis. Kč)	21 449 973	23 082 859
Pozemky	1 688 055	1 733 174
Budovy	12 950 494	13 280 028
Půjčky a úvěry – ovládající a řídicí osoba	3 372 949	2 642 750
Účty v bankách	1 648 499	3 136 915
Ostatní položky aktiv	1 789 976	2 289 992
Pasiva (v tis. Kč)	21 449 973	23 082 859
Vlastní kapitál	3 877 981	5 238 259
Závazky – ovládající a řídicí osoba	642 048	799 796
Vydané dluhopisy	2 973 134	3 052 600
Odložený daňový závazek	1 698 649	1 674 241
Bankovní úvěry a výpomoci	11 253 374	10 798 606
Ostatní položky pasiv	1 004 787	1 519 357

Komentář k hlavním rozvahovým položkám

Minoritní podíly

Veškeré hodnoty minulého období jsou uvedeny včetně menšinových podílů držených minoritním externím investorem ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. Veškeré hodnoty za společnost S-INVESTMENT, s.r.o., jsou uvedeny v 50% výši v návaznosti na držbu podílu ze strany společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

Dlouhodobý majetek

Nejvýznamnější aktiva Konsolidované skupiny tvoří dvanáct prvotřídních komerčních nemovitostí se souvisejícími pozemky, které se nachází na Praze 4. Tyto budovy představují 203 950 m² pronajmutelných ploch. Budovy Filadelfie, Brumlovka, Delta, Budova G a Olivka získal Koncern Passerinvest vlastní činností. Budovy Alpha, Beta, Budova A, Budova B, Budova D, Villas a Gamma byly získány v rámci strategie zpětných nákupů vybraných budov lokality Brumlovka v letech 2014 až 2022 od zahraničních vlastníků.

Základní údaje o budovách v portfoliu

Společnost	Budova	Rok dokončení (modernizace)	Pronajímatelná plocha (v m ²)	Obsazenost	
				k 31. 12. 2023	k 31. 12. 2022
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Filadelfie	2010	34 200	100,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Brumlovka	2007 (2020)	6 200	100,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Alpha	2003 (2016)	12 900	100,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Beta	2005 (2016)	20 100	97,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Delta	2015	43 300	97,00 %	93,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Budova G	2013	7 000	81,00 %	63,00 %
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Budova A	2002 (2018)	21 500	100,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Budova B	1999 (2020)	16 600	100,00 %	99,00 %
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Budova D	2002 (2018)	4 100	100,00 %	92,00 %
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Villas	2002	7 800	100,00 %	94,00 %
Gamma Building, s.r.o.	Gamma	2006	29 700	100,00 %	100,00 %
Rezidence Oliva, s.r.o.	Olivka	2022	550	91,00 %	X
Celkem			203 950		

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

Vlastněné nemovitosti jsou každoročně oceňovány tržní hodnotou a tyto tržní hodnoty jsou následně porovnávány jak v čase, tak s hodnotou účetní. Níže je uveden meziroční přehled tržních hodnot dle jednotlivých nemovitostí. Dále pak souhrnný rozdíl tržních a účetních hodnot za celou Konsolidovanou skupinu.

Jak je patrné z následujícího meziročního srovnání tržního ocenění majetku, celková hodnota uvedených nemovitostí v rámci Konsolidované skupiny v porovnání s minulým obdobím poklesla, a to o 20 969 tis. EUR (2,64 %).

Meziroční snížení hodnoty nemovitostí není významné. Změna hodnot je způsobena vývojem cen na trhu komerčních nemovitostí, kde u tržních cen jako takových meziročně došlo k drobnému poklesu, na druhé straně je tento pokles kompenzovaný růstem nájemného v souvislosti s vysokou inflací. Oba efekty se tedy takřka pokryjí a výsledkem je drobný pokles. Současná obsazenost budov je stále na vysoké úrovni a na změnu ocenění nemá zásadní vliv.

Srovnání vývoje tržních hodnot nemovitostí v portfoliu mezi roky 2022 a 2023

Budova	tis. EUR			%	tis. Kč				
	Ocenění 2023	Ocenění 2022	Rozdíl 2023 x 2022		Změna ocenění	Kurz 2023	Ocenění 2023	Kurz 2022	Ocenění 2022
Alpha	46 600	48 200	-1 600	96,68 %	24,725	1 152 185	24,115	1 162 343	-10 158
Beta	65 800	68 300	-2 500	96,34 %	24,725	1 626 905	24,115	1 647 055	-20 150
Delta	158 800	157 800	1 000	100,63 %	24,725	3 926 330	24,115	3 805 347	120 983
Budova G	20 200	19 800	400	102,02 %	24,725	499 445	24,115	477 477	21 968
Budova A	82 200	83 400	-1 200	98,56 %	24,725	2 032 395	24,115	2 011 191	21 204
Budova B	56 200	58 000	-1 800	96,90 %	24,725	1 389 545	24,115	1 398 670	-9 125
Budova D	11 700	12 100	-400	96,69 %	24,725	289 283	24,115	291 792	-2 509
Villas	21 200	21 500	-300	98,60 %	24,725	524 170	24,115	518 473	5 698
Filadelfie	172 200	180 300	-8 100	95,51 %	24,725	4 257 645	24,115	4 347 935	-90 290
Brumlovka	21 000	22 200	-1 200	94,59 %	24,725	519 225	24,115	535 353	-16 128
Gamma	90 500	95 200	-4 700	95,06 %	24,725	2 237 613	24,115	2 295 748	-58 136
Olivka *	2 341	2 276	65	102,86 %	24,725	57 871	24,115	54 875	2 996
Arboretum **	25 076	25 710	-634	97,53 %	24,725	620 000	24,115	620 000	0
Celkem	773 817	794 786	-20 969	97,36 %	X	19 132 611	X	19 166 257	-33 646

Tržní cena je stanovena na základě znaleckých posudků k datům 31. 12. 2022 a 31. 12. 2023 vypracovaných společnostmi Jones Lang LaSalle.

*Jedná se o objekt dokončený na počátku roku 2023, oceněno pořizovací (účetní) cenou.

**Ocenění developerského projektu residuální hodnotou k datu akvizice.

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

Tržní ocenění nemovitostí	19 132 611 tis. Kč
Účetní hodnota nemovitostí	14 638 549 tis. Kč
Rozdíl	4 494 062 tis. Kč

Vnitroskupinové zápůjčky

Společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., a PASSERINVEST FINANCE, a.s., poskytují v rámci Koncernu Passerinvest zápůjčky do ostatních projektových společností stojících mimo konsolidační celek, které tvoří developerskou část Koncernu Passerinvest. Zdroje pro tyto zápůjčky jsou tvořeny primárně z dluhopisových emisí a dále z vlastního kapitálu mateřské společnosti. Hodnota těchto zápůjček k datu 31. 12. 2023 činí 3 372 949 tis. Kč (minulé období 2 642 500 tis. Kč). Struktura zmíněných zápůjček je uvedena v následujícím přehledu.

Věřitel: PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Dlužník	31. 12. 2023	31. 12. 2022	Rozdíl
Roztyly Plaza, a.s.	1 096 000	792 000	304 000
Omega Brumlovka, a.s.	480 000	450 000	30 000
Office Park Roztyly, a.s.	300 000	265 000	35 000
RPB II., a.s.	130 000	130 000	0
Hila Brumlovka, s.r.o.	100 000	80 000	20 000
Arboretum B3, a.s.	13 000	13 000	0
Celkem	2 119 000	1 730 000	389 000

Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s.

Dlužník	31. 12. 2023	31. 12. 2022	Rozdíl
PST - Project A, a.s.	285 000	285 000	0
BB C Orion, a.s.	260 000	157 000	103 000
Omega Brumlovka, a.s.	258 199	85 000	173 199
BB C - SERVICES, s.r.o.	225 000	225 000	0
FLEKSI prostor, a.s.	185 000	110 000	75 000
Ichthys Brumlovka, a.s.	23 000	23 000	0
S-INVESTMENT, s.r.o.	8 750	8 750	0
BB C - Nové E, a.s.	7 000	7 000	0
Arboretum B4, a.s.	2 000	2 000	0
Radim Passer	0	10 000	-10 000
Celkem	1 253 949	912 750	341 199

Celkem	3 372 949	2 642 750	730 199
---------------	------------------	------------------	----------------

Zápůjčky od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., financovala formou poskytnutí zápůjček následujícím společností v rámci Koncernu Passerinvest Group mimo konsolidační celek následující projekty:

Roztyly Plaza, a.s., (1 096 000 tis. Kč) – zápůjčka na pořízení pozemku a realizaci výstavby administrativního objektu Roztyly Plaza v lokalitě Praha 11 v bezprostředním okolí stanice metra Roztyly. V souvislosti s tímto projektem byly financovány zejména pořízení pozemku, projektové a stavební práce. Zbýlá část investičních nákladů projektu je průběžně hrazena ze seniorního bankovního úvěru poskytnutého Raiffeisenbank, a.s. Budova byla dokončena v březnu 2024 a kolaudační souhlas na budovu a většinu pronajimatelných prostor byl vydán 27. 3. 2024.

Omega Brumlovka, a.s., (480 000 tis. Kč) – realizace nákupu 100 % podílu na společnosti South Star Centre – Maple House, s.r.o., (následně v průběhu roku 2023 fúze do společnosti Omega Brumlovka, a.s.), jež vlastní administrativní budovu v blízkosti metra Kačerov. Na konci listopadu 2023 a v lednu 2024 došlo ke směně této budovy za zbývající stavební pozemky pro realizaci projektu administrativní budovy Omega v lokalitě Brumlovka.

Office Park Roztyly, a.s., (300 000 tis. Kč) – zápůjčka na pořízení pozemku, projektové a přípravné práce, investiční přípravy a schvalovací proces v souvislosti s budoucí výstavbou administrativní budovy Sequoia v lokalitě Roztyly.

Arboretum B3, a.s., (13 000 tis. Kč.) – přípravné práce, investiční přípravy a schvalovací proces v souvislosti s budoucí novou výstavbou v lokalitě Roztyly.

RPB II., a.s., (130 000 tis. Kč) – zápůjčka na pořízení nemovitostí (bytové domy, byty) v souvislosti s projektem budoucí bytové výstavby RPB II v lokalitě Brumlovka.

Hila Brumlovka, s.r.o., (100 000 tis. Kč) – zápůjčka na financování realizace projektu výstavby multifunkční budovy Hila v lokalitě Brumlovka. Stavební práce byly zahájeny v období 05/2024.

Zápůjčky od společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., financovala formou poskytnutí zápůjček následujícím společností v rámci Koncernu Passerinvest Group mimo konsolidační celek následující projekty:

PST – Project A, a.s., (285 000 tis. Kč) – zápůjčka na pořízení 100 % podílu společnosti Hila Brumlovka, s.r.o., vlastníci pozemek, dále pak na investiční přípravu a schvalovací proces bezprostředně související s financováním projektu výstavby multifunkční budovy v lokalitě Brumlovka.

BB C Orion, a.s., (260 000 tis. Kč) – na financování nabytí pozemků a výstavbu nových tenisových kurtů dle smlouvy o společném podniku, odkup pozemku od třetí strany, investiční přípravy a schvalovací proces v souvislosti s budoucí výstavbou multifunkční budovy Orion v lokalitě Brumlovka.

Omega Brumlovka, a.s., (258 199 tis. Kč) – zápůjčka na financování akvizice pozemku, investiční přípravy a schvalovací proces projektu výstavby administrativní budovy Omega v lokalitě Brumlovka.

BBC Services, s.r.o., (225 000 tis. Kč) – zápůjčka na realizaci infrastrukturních investic, které vhodným způsobem dotvářejí výjimečnost a celistvost areálu Brumlovka. Jedná se zejména o náměstí, pěší zóny, vodní prvky, parky atd.

FLEKSI prostor, a.s., (185 000 tis. Kč) – na financování investičních nákladů a na financování provozních nákladů na realizaci 3 coworkingových center s konceptem krátkodobých pronájmů pod obchodním názvem FLEKSI v prostorách budov v lokalitě Brumlovka.

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

Vlastní kapitál

Vlastní kapitál Konsolidované skupiny je tvořen zejména základním kapitálem PASSERINVEST GROUP, a.s., který po snížení v roce 2023 činí 2 500 000 tis. Kč. Účelem snížení základního kapitálu byla výplata nadbytečného vlastního kapitálu společnosti akcionářům a s tím spojená optimalizace poměru vlastních a cizích zdrojů financování. V rámci změny vlastnické struktury dále došlo k vypořádání vlastních akcií v hodnotě 495 000 tis. Kč, evidovaných v minulém období v rozvahové položce vlastní podíly.

Dalšími položkami tvořícími vlastní kapitál Konsolidované skupiny jsou ostatní kapitálové fondy ve výši 384 208 tis. Kč (vznik zejména v důsledku přeskupení položek vlastního kapitálu v rámci uskutečněných fúzí), oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků ve výši 547 532 tis. Kč (vliv zajišťovacího účetnictví v souvislosti s finančními deriváty) a zbývající část je tvořena výsledkem hospodaření z minulých let a výsledkem hospodaření běžného období. Celková výše vlastního kapitálu k 31. 12. 2023 činí 3 877 981 tis. Kč (minulé období 5 238 259 tis. Kč) a meziročně došlo ke snížení vlastního kapitálu o 1 360 278 tis. Kč, což je dáno zejména vlivem odkupu minoritního podílu na společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., od investora mimo skupinu a jeho následného vyloučení z konsolidačního celku a dále nižším oceněním derivátů.

Projektové společnosti Konsolidované skupiny jsou financovány zejména seniorními bankovními úvěry, kde Konsolidovaná skupina těží z dlouhodobých a dobrých vztahů s řadou významných bank poskytujících nemovitostní financování. Strukturu bankovních úvěrů zobrazuje níže uvedený přehled.

Bankovní úvěry

Přehled bankovních úvěrů k 31. 12. 2023

Společnost	Věřitel	EUR	CZK	z toho krátkodobé (splatnost v roce 2024)	z toho dlouhodobé (splatnost od roku 2025)
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit Bank	129 294	3 196 788	127 025	3 069 763
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna	166 223	4 109 857	126 932	3 982 925
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	UniCredit Bank	112 125	2 772 291	111 263	2 661 028
Gamma Building, s.r.o.	Raiffeisen Landesbank	47 500	1 174 438	0	1 174 438
CELKEM		455 142	11 253 374	365 220	10 888 154

Meziročně došlo ke zvýšení stavu bankovních úvěrů o 454 768 tis. Kč. K této změně došlo v důsledku několika operací. Jde zejména o navýšení bankovního úvěru společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., v rámci refinancování. Na zvýšení hodnoty se dále projevuje vliv kurzových rozdílů a snížení pak představují běžné splátky úvěrů.

Bankovní úvěry jsou zajištěny obvyklými instrumenty (zástavy nemovitostí a pohledávek (obchodní pohledávky, bankovní účty), vinkulace pojistného plnění, zástava obchodních podílů, podřízení úvěrů apod.).

Dalším cizím zdrojem financování jsou veřejné i neveřejné emise korporátních dluhopisů, emitované společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., v celkové výši 2 973 134 tis. Kč podrobněji popsané v předchozích odstavcích této zprávy a dále v příloze ke konsolidované účetní závěrce.

Odložený daňový závazek je spojen zejména s oceněním vlastněných nemovitostí a vyplývá z rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou hmotného majetku. Zásadní vliv na stav odloženého daňového závazku má zákonná změna sazby pro daň z příjmů právnických osob z 19 % na 21 % od roku 2024.

Složky ostatních aktiv a pasiv jsou podrobněji komentovány v příloze ke konsolidované účetní závěrce.

Výkaz zisku a ztráty za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 (v tis. Kč)

Položka	2023	2022
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb (detail níže)	2 026 120	1 244 411
Výkonová spotřeba	-403 507	-366 940
Změna stavu zásob vlastní činnosti	-428 147	0
Osobní náklady	-106 270	-90 424
Úpravy hodnot dlouhodobého majetku – trvalé	-495 195	-448 925
Úpravy hodnot dlouhodobého majetku – dočasné	-948	0
Ostatní položky provozních výnosů a nákladů	-23 063	-6 176
Provozní výsledek hospodaření	568 990	331 946
Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0
Výnosové úroky	223 734	230 720
Nákladové úroky	-603 434	-337 104
Ostatní položky finančních výnosů a nákladů	1 324	98 984
Finanční výsledek hospodaření	-378 376	-7 400
Daň z příjmů	-221 946	-77 491
Výsledek hospodaření za účetní období	-31 332	247 055

Komentář k hlavním položkám výsledovky

Konsolidovaná skupina hospodařila ve sledovaném období se záporným výsledkem hospodaření ve výši -31 332 tis. Kč (minulé období zisk 247 055 tis. Kč). Meziroční rozdíl tedy vykazuje hodnotu ve výši 282 056 tis. Kč. Vlivy tohoto snížení jsou popsány níže.

Provozní výsledek hospodaření vykazuje meziročně vyšší hodnotu o 237 044 tis. Kč. Tento nárůst je nejvýznamněji ovlivněn zejména jednorázovým vypořádáním prodeje bytových a nebytových jednotek na společnosti Rezidence Oliva, s.r.o., které se projevuje v tržbách za prodej vlastních výrobků a služeb (643 582 tis. Kč) a zároveň v nákladové položce Změna stavu zásob vlastní činnosti (428 147 tis. Kč).

Nejvýznamnější položkou tržeb z prodeje služeb jsou tržby za nájemné, které ve sledovaném období vykazují hodnotu ve výši 980 828 tis. Kč (minulé období 865 752 tis. Kč). Meziroční nárůst činí 115 076 tis. Kč, tj. 13,3 %. Zde se projevuje zejména zařazení společnosti Gamma Building, s.r.o., do konsolidačního celku (v roce 2022 hodnoty za čtyři měsíce, v roce 2023 za celý rok), dále indexace nájemného a navýšení obsazenosti.

Vyšší hodnotu vykazují zároveň i odpisy dlouhodobého majetku související taktéž se zařazením společnosti Gamma Building, s.r.o., do konsolidačního celku v průběhu roku 2022 (v roce 2022 hodnoty za čtyři měsíce, v roce 2023 za kalendářní celý rok). Meziroční nárůst výkonové spotřeby je způsoben zejména zvýšením cen za energie a služby a již zmíněným zařazením společnosti Gamma Building, s.r.o., do konsolidačního celku.

Součástí výkonové spotřeby jsou přefakturace provozních nákladů („služeb“) budov nájemcům. Z celkové hodnoty této položky ve výši 403 507 tis. Kč je na nájemce přeúčtováno cca 328 142 tis. Kč. Zbývající část představují provozní náklady připadající na neobsazené prostory a režie vlastníka.

Meziroční pokles celkového výsledku hospodaření je zásadně ovlivněn ztrátou plynoucí z finančního výsledku hospodaření. Zcela zásadní dopad na finanční výsledek hospodaření má hodnota nákladových úroků z bankovních úvěrů ve výši 603 425 tis. Kč (minulé období 337 096 tis. Kč) související především s úvěry na financování nemovitostí a emisí dluhopisů. Meziroční nárůst nákladových úroků činí 266 329 tis. Kč a je způsoben zejména zvýšením úrokových sazeb a dále vyšší hodnotou úvěrů. Pohyb úrokových sazeb je částečně zajištěn příslušnými deriváty, a to zejména u společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., téměř ze 100 %, u společností PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., a PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., se zajištění pohybuje na úrovni cca 70 % z úvěrové částky.

Dalším faktorem negativně ovlivňujícím výsledek hospodaření je nákladová část změny stavu odložené daně ve výši 115 284 tis. Kč (minulé období -26 786 tis. Kč). Zde činí meziroční nárůst 142 070 tis. Kč a je způsoben zejména zvýšením sazby DPPO pro rok 2024 z 19 % na 21 %, kdy se pro přepočítání této daně za sledované období použije sazba pro následující kalendářní rok.

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

Činnost	2023	2022	Rozdíl
Pronájem včetně časového rozlišení nájemních prázdnin	980 828	865 752	115 076
Služby spojené s pronájmem	337 192	316 607	20 585
Tržby z prodeje bytů a nebytových jednotek	646 355	0	646 355
Project management	39 516	54 634	-15 118
Zprostředkování pronájmu	238	1 618	-1 380
Asset management	8 710	4 020	4 690
Ostatní	13 281	1 780	11 501
Celkem	2 026 120	1 244 411	781 709

Tržby za prodej služeb meziročně vykazují nárůst o 781 709 tis. Kč. Meziroční zvýšení ovlivňuje zejména již zmíněné jednorázové vypořádání kupních cen z prodeje bytových a nebytových jednotek, parkovacích stání a sklepů na společnosti Rezidence Oliva, s.r.o., ve výši 643 582 tis. Kč, kdy při uzavření kupních smluv v únoru 2024 byly zaúčtovány do výnosů. Dále se jedná o navýšení tržeb související se zařazením společnosti Gamma Building, s.r.o., do konsolidačního celku (v roce 2022 hodnoty za čtyři měsíce, v roce 2023 za celý rok). Dále se zde projevuje indexace nájemného a zvýšení obsazenosti. Výše uvedené tržby za project management, zprostředkování pronájmu a asset management jsou vykázány pouze za výkony směřující mimo Konsolidovanou skupinu do developerské větve skupiny, které představují menší část tržeb za tyto služby. Za nárůstem tržeb za asset management stojí zejména rozšíření těchto služeb na společnosti FLEKSI prostor, a.s., a Omega Brumlovka, a.s., (objekt Čerčanská). Převážná část těchto služeb míří do společností v rámci Konsolidované skupiny a jsou v konsolidované účetní závěrce eliminovány.

Hlavní provozní činnosti společností zahrnutých do konsolidačního celku

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

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

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

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

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

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

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

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

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

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

PASSERINVEST GROUP, a.s., dosud získal formou zpětných akvizic sedm z devíti projektů postavených v komplexu Brumlovka a prodaných zahraničním fondům do roku 2007. Společnost je připravena zvážit také akvizici zbývajících dvou budov, pokud by se ocitly na trhu za příznivých podmínek. Tyto budovy však nejsou již nutné pro realizaci strategie dominantního vlastníka v území. Koncern Passerinvest zamýšlí dále investovat do infrastruktury lokality Brumlovka a rovněž plánuje v této lokalitě výstavbu dalších nových budov (Hila, Orion, Omega) a v lokalitě Nové Roztyly pak budovy Sequoia, Rezidence Arboretum. Strategickým cílem je, díky pečlivé a promyšlené správě areálu spočívající v udržování technického standardu vlastněných budov na nejvyšší možné úrovni, celoareálových infrastrukturních investic (například rekonstrukce ulice Želetavská, viz níže) a na míru šité nabídky služeb, etablovat komplex Brumlovka jako nejlepší místo pro práci, bydlení a volný čas v České republice. Pro naplnění této vize se taková koncentrace vlastnictví v rukách jediného majitele ukazuje být nespornou výhodou a v podstatě nutnou podmínkou. Společnosti Konsolidované skupiny jsou v pozici dominantního vlastníka schopny dosáhnout řady synergií a poskytnout svým nájemcům služby, které solitérní pronajímatel nabídnout nedokáže. Tyto výhody vycházející z komplexního urbanistického řešení a jednotné správy centra zahrnují především oblast sdílených areálových služeb, cílený retailový mix a především flexibilitu nabídky ploch získanou kombinací prostor v různých budovách na Brumlovce.

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

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

Řízení rizik

Představenstvo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., pracuje s řadou potenciálních rizik jak v oblasti finanční a provozní, tak v oblasti vývoje realitního trhu. Veškeré rizikové faktory jsou detailně popsány v prospektech k emitovaným dluhopisům, které jsou veřejně přístupné na webových stránkách (passerinvest.cz, cnb.cz, pse.cz), a dále v interním katalogu rizik. V reakci na tuto skutečnost je v rámci Koncernu Passerinvest realizována řada opatření směřujících k minimalizaci možných dopadů těchto rizik na hospodaření konsolidačního celku.

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

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

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



D. OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE

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

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti, které by významně ovlivnily hospodaření konsolidačního celku.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnosti vzhledem ke svému předmětu podnikání nevyvíjí aktivní činnost v oblasti výzkumu a vývoje. PASSERINVEST GROUP, a.s., sleduje trendy v komerčním a rezidenčním stavitelství a tyto poznatky promítá do svých projektů. Společnosti Koncernu Passerinvest v roce 2023 pokračují v přípravě komplexní ESG strategie. Oblasti udržitelnosti podnikání se věnuje další část této výroční zprávy.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

V rámci změny vlastnické struktury společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., došlo v průběhu roku 2021 k nákupu vlastních akcií v hodnotě 495 000 tis. Kč. Vlastnictví vlastních akcií bylo vypořádáno v rámci snížení základního kapitálu v průběhu roku 2023.

Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztazích

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

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., eviduje k 31. prosinci 2023 níže uvedený počet zaměstnanců v tomto rozložení:

Celkový počet zaměstnanců	69	%
z toho ženy	34	49,3 %
z toho muži	35	50,7 %

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

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

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

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

Organizační složka podniku v zahraničí

Společnosti nemají žádnou organizační složku podniku v zahraničí.

Čestné prohlášení osoby odpovědné za výroční zprávu

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává tato výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti za rok 2023 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 23. května 2024



Radim Passer
Předseda představenstva PASSERINVEST GROUP, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu konsolidované účetní závěrky společnosti
PASSERINVEST GROUP, a.s.
Se sídlem: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4
IČ: 261 18 963
k 31. 12. 2023**

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. a jejích dceřiných společností („Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31.12.2023, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2023, a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31.12.2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získaných během ověřování konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní

SP Audit, s.r.o.

Kubánské náměstí 1391/11, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374

e-mail: spaudit@spaudit.cz, www stránky: <http://www.spaudit.cz>

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

strana 1 z 3

informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpořednost představenstva a dozorčí rady Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

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

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

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

Odpořednost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí

SP Audit, s.r.o.

Kubánské náměstí 1391/11, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374

e-mail: spaudit@spaudit.cz, www stránky: <http://www.spaudit.cz>

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

strana 2 z 3

podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

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

V Praze dne 20. 6. 2024

SP Audit, s.r.o.

SP Audit, s.r.o.

Evidenční číslo auditorské společnosti 340



Ing. Lenka Filipová
auditor

Evidenční číslo auditora 2269

SP Audit, s.r.o.

Kubánské náměstí 1391/11, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374

e-mail: spaudit@spaudit.cz, www stránky: <http://www.spaudit.cz>

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

strana 3 z 3

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2023



OBSAH

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA	61
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	63
KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	64
KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	65
1. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU	66
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	68
3. ÚČETNÍ METODY	70
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	70
b) Dlouhodobý hmotný majetek	71
c) Drobný majetek	72
d) Finanční majetek	72
e) Pohledávky	72
f) Deriváty	72
g) Zajišťovací účetnictví	73
h) Vlastní kapitál	74
i) Cizí zdroje	74
j) Devizové operace	74
k) Použití odhadů	74
l) Účtování výnosů a nákladů	74
m) Daň z příjmů	75
n) Následné události	75
o) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	75
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	76
Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	76
Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	77
Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	79
Podíly ve společnostech	79
5. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)	82
6. ZÁSoby	83
7. POHLEDÁVKY	83
8. OPRAVNÉ POLOŽKY	84
9. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	84
10. OSTATNÍ AKTIVA	84
11. VLASTNÍ KAPITÁL	85
12. REZERVY	86
13. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	86
14. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	88
15. DERIVÁTY	89
16. BANKOVNÍ ÚVĚRY	91
17. OSTATNÍ PASIVA	91
18. DAŇ Z PŘÍJMŮ	92
19. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	92
20. VÝNOSY	96
21. OSOBNÍ NÁKLADY	96
22. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	97
23. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	98
24. SOUDNÍ SPORY	98
25. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	98
26. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	98

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2023 (v tis. Kč)

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období (k 31. 12. 2023)	Minulé účetní období (k 31. 12. 2022)
	AKTIVA CELKEM	21 449 973	23 082 859
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	0	
B.	Dlouhodobý majetek	18 301 279	17 956 641
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	12 149	14 390
B.I.2.	Ocenitelná práva	6 249	6 690
B.I.2.1.	Software	6 249	6 690
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	5 483	6 398
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	417	1 302
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	417	1 302
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	14 886 787	15 270 683
B.II.1.	Pozemky a stavby	14 638 549	15 013 202
B.II.1.1.	Pozemky	1 688 055	1 733 174
B.II.1.2.	Stavby	12 950 494	13 280 028
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	105 082	124 730
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	869	869
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	869	869
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	142 287	131 882
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	2 823	5 315
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	139 464	126 567
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	3 402 343	2 671 568
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	29 394	28 818
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	3 372 949	2 642 750
B.IV.	Konsolidační rozdíl	465 258	361 212
C.	Oběžná aktiva	2 406 346	4 434 202
C.I.	Zásoby	0	367 231
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	0	367 231
C.II	Pohledávky	757 682	929 701
C.III.2.	Krátkodobé pohledávky	757 682	929 701
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	138 628	116 016
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	3 414	0
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	615 640	813 685
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	31 099	8 580
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	8 076	8 461
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	324 662	313 517
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	251 803	483 127
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	1 648 664	3 137 270
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	165	355
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	1 648 499	3 136 915
D.	Časové rozlišení aktiv	277 090	330 804
D.1.	Náklady příštích období	78 756	85 349
D.3.	Příjmy příštích období	198 334	245 455

Označení	PASIVA	Běžné účetní období (k 31. 12. 2023)	Minulé účetní období (k 31. 12. 2022)
	PASIVA CELKEM	21 449 973	23 082 859
A.	Vlastní kapitál	3 877 981	5 238 259
A.I.	Základní kapitál	2 500 000	2 305 000
A.I.1.	Základní kapitál	2 500 000	2 800 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	0	-495 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	931 740	1 276 116
A.II.2.	Kapitálové fondy	931 740	1 276 116
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	384 208	384 208
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	547 532	891 908
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	477 573	537 858
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	477 573	537 858
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-31 332	250 724
	Menšinový vlastní kapitál	0	868 561
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	0	798 976
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	0	116 005
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	0	-42 751
A.V.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	0	-3 669
B.+C.	Cizí zdroje	17 169 371	17 495 985
B.	Rezervy	1 552	1 033
B.4.	Ostatní rezervy	1 552	1 033
C.	Závazky	17 167 819	17 494 952
C.I.	Dlouhodobé závazky	16 286 180	12 890 927
C.I.1.	Vydané dluhopisy	2 973 134	1 052 600
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	2 973 134	1 052 600
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	10 888 154	9 291 376
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	74 513	60 981
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	642 048	799 796
C.I.8.	Odložený daňový závazek	1 698 649	1 674 241
C.I.9.	Závazky – ostatní	9 682	11 933
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	9 682	11 933
C.II.	Krátkodobé závazky	881 639	4 604 025
C.II.1.	Vydané dluhopisy	0	2 000 000
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	0	2 000 000
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	365 220	1 507 230
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	375 286	889 260
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	32 429	91 489
C.II.8.	Závazky ostatní	108 704	116 046
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	4 511	4 133
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	2 330	2 184
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	64 490	77 692
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	486	5 464
C.II.8.7.	Jiné závazky	36 887	26 573
D.	Časové rozlišení	402 621	348 615
D.1.	Výdaje příštích období	132 643	99 960
D.2.	Výnosy příštích období	269 978	248 655

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2023 (v tis. Kč)

Označení	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Stav v běžném účetním období (k 31. 12. 2023)	Stav v minulém účetním období (k 31. 12. 2022)
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	2 026 120	1 244 411
A.	Výkonová spotřeba	403 507	366 940
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	183 196	177 382
A.3.	Služby	220 311	189 558
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	428 147	0
D.	Osobní náklady	106 270	90 424
D.1.	Mzdové náklady	78 493	66 572
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	27 777	23 852
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	26 075	22 394
D.2.1.	Ostatní náklady	1 702	1 458
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	493 871	451 261
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	496 143	448 925
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	495 195	448 925
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	948	0
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	-2 272	2 336
E.4.	Odpisy konsolidačního rozdílu	-21 536	667
III.	Ostatní provozní výnosy	13 925	15 993
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	1 800	441
III.3.	Jiné provozní výnosy	12 125	15 552
F.	Ostatní provozní náklady	17 724	20 500
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	1 130	269
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	2 071	1 887
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	519	-972
F.5.	Jiné provozní náklady	14 004	19 316
*	Provozní výsledek hospodaření	568 990	331 946
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	223 734	230 720
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	116 304	96 887
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	107 430	133 833
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	603 434	337 104
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	9	8
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	603 425	337 096
VII.	Ostatní finanční výnosy	125 194	189 777
K.	Ostatní finanční náklady	123 870	90 793
*	Finanční výsledek hospodaření	-378 376	-7 400
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	190 614	324 546
L.	Daň z příjmů	221 946	77 491
L.1.	– splatná	106 662	104 277
L.2.	– odložená	115 284	-26 786
**	Výsledek hospodaření po zdanění	-31 332	247 055
***	Výsledek hospodaření za účetní období	-31 332	247 055
	Výsledek hospodaření za účetní období připadající na akcionáře	-31 332	250 724
	Menšinový podíl na výsledku hospodaření za účetní období	0	-3 669
*	Čistý obrát za účetní období	2 367 437	1 681 568

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

KE DNI 31. 12. 2023 (v tis. Kč)

Označení	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (Cash-Flow)	1. 1. 2023 – 31. 12. 2023	1. 1. 2022 – 31. 12. 2022
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	3 137 270	3 565 211
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	190 615	324 546
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	895 382	529 297
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umožňování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	495 195	448 925
A.1.2.	Změna stavu opr. položek, změna stavu rezerv	-805	-972
A.1.3.	Zisk (ztráta z prodeje stálých aktiv) (-/+)	-670	-172
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-)	379 700	106 384
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	21 962	-24 868
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	1 085 997	853 843
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-132 200	459 130
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-7 981	-14 360
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	-491 450	684 696
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	367 231	-211 206
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	953 797	1 312 973
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-603 434	-337 104
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů) (+)	223 734	230 720
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-141 582	-83 501
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	432 515	1 123 088
	Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv Investice do obchodních podílů Čistý příjem z pozbytí investice	-111 135	-86 993
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	1 800	0
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-730 199	-728 750
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1 834 247	-2 359 167
	Peněžní toky z finančních činností		
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty)	73 126	1 163 622
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	-160 000	-355 484
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společným (-)	-160 000	-333 251
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0	-22 233
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	-86 874	808 138
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	-1 488 606	-427 941
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	1 648 664	3 137 270

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. 12. 2023

KE DNI 31. 12. 2023 (v tis. Kč)

Položka	Základní kapitál	Vlastní akcie	Změny základního kapitálu	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Rezervní fond	Nerozdělené výsledky hospodaření	Vlastní kapitál připadající na akcionáře	Minoritní podíly	Vlastní kapitál celkem
1. 1. 2021	4 000 000	0	0	402 722	14 853	0	18 335	4 435 910	1 059 030	5 494 940
Efekt zajišťovacího účetnictví					301 642			301 642	71 656	373 298
Výsledek hospodaření běžného období							503 266	503 266	9 854	513 120
Výplata OKF								0	-26 491	-26 491
Odkup minoritních podílů								0	-254 849	-254 849
Nákup vlastních akcií		-495 000						-495 000		-495 000
Snížení základního kapitálu			-1 200 000					-1 200 000		-1 200 000
31. 12. 2021	4 000 000	-495 000	-1 200 000	384 208	318 757	0	537 853	3 545 818	859 200	4 405 018
1. 1. 2022	4 000 000	-495 000	-1 200 000	384 208	318 757	0	537 853	3 545 818	859 200	4 405 018
Efekt zajišťovacího účetnictví					573 151			573 151	35 263	608 414
Výsledek hospodaření běžného období							250 729	250 729	-3 669	247 060
Výplata OKF								0	-22 233	-22 233
31. 12. 2022	2 800 000	-495 000	0	384 208	891 908	0	788 582	4 369 698	868 561	5 238 259
1. 1. 2023	2 800 000	-495 000	0	384 208	891 908	0	788 582	4 369 698	868 561	5 238 259
Efekt zajišťovacího účetnictví					-344 376			-344 376	-116 005	-460 381
Výsledek hospodaření běžného období							-31 332	-31 332		-31 332
Odkup minoritních podílů							-116 009	-116 009	-752 556	-868 565
Snížení základního kapitálu	-300 000	495 000					-195 000	0		0
31. 12. 2023	2 500 000	0	0	384 208	547 532	0	446 241	3 877 981	0	3 877 981

1. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

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

Rozhodující vliv – plná metoda konsolidace

- PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (IČ: 281 98 212) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy Filadelfie a Nová Brumlovka. Obě budovy se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „BB1“).
- PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., (IČ: 041 72 108) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy ALPHA, BETA, DELTA a G. Uvedené budovy se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „BB2“).
- PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., (IČ: 066 29 580) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy A, B, D a VILLAS. Uvedené budovy se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „BB3“).
- PASSERINVEST FINANCE, a.s., (IČ: 054 96 446) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace byla zřízena za účelem financování skupiny (dále jen „FIN“).
- Rezidence Oliva, s.r.o., (IČ: 070 71 183) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a ve sledovaném období dokončila výstavbu nových bytových a nebytových jednotek s následným prodejem v blízkosti komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „OLV“).
- Gamma Building, s.r.o., (IČ: 174 17 805) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu GAMMA, která se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „GAM“).
- Rezidence ARBORETUM, a.s., (IČ: 080 56 323) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a v budoucnu hodlá realizovat výstavbu nových bytových jednotek v lokalitě Praha – Roztyly (dále jen „ARB“).

Společný vliv – poměrná metoda konsolidace

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

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 100% podíl v obchodních korporacích 2), 3), 4), 5), 6), 7) a 8).

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 50% podíl v obchodní korporaci 9).

Konsolidující jednotky k datu 31. 12. 2023, dle § 22a, odst.1) zákona o účetnictví, společně splnily kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude tato, pro výše uvedenou konsolidační skupinu, k datu 31. 12. 2023 sestavena.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu:

K 31. 12. 2023 byl akcionářem mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (96,0 %).

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

Členové statutárních orgánů mateřské společnosti k 31. 12. 2023:

Představenstvo	
Předseda	Radim Passer
Dozorčí rada	
Předseda	Tomáš Zimčík

Orgány mateřské společnosti jsou představenstvo a dozorčí rada.

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

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu se Zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení Zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2023 a 2022. Pro účely vykazování, oceňování a zveřejňování informací o derivátech v příloze v účetní závěrce a o operacích s nimi byla použita ustanovení vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění účinném k 1. 7. 2017.

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

Metoda konsolidace

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

Společnosti pod společným vlivem jsou konsolidovány poměrnou metodou.

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

Úpravy

Úpravami se rozumí zejména sladění účetních metod v rámci konsolidačního celku v případech, kdy odlišné metody by podstatným způsobem ovlivnily pohled na ocenění majetku a závazků v konsolidované účetní závěrce a na vykázaný výsledek hospodaření, dále jsou upravovány individuální účetní závěrky společností, pokud se jejich účetní období odlišuje od účetního období, za něž je konsolidace zpracovávána, a to o částky za období přesahující stanovené účetní období, pouze pokud se jedná o významné částky.

Liší-li se významně ocenění aktiv a závazků v účetnictví ovládaných a řízených osob od reálné hodnoty, provede se v souvislosti se stanovením konsolidačního rozdílu úprava ocenění na reálné hodnoty aktiv a závazků ke dni akvizice nebo ke dni zvýšení účasti na základním kapitálu. Do konsolidované účetní závěrky se zahrnou příslušná aktiva a závazky ovládané a řízené osoby v tomto upraveném ocenění.

Vyčíslení konsolidačního rozdílu

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

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

Záporný konsolidační rozdíl vykazovaný v konsolidované účetní závěrce v netto výši 91 748 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společností BBC – Building ALPHA, s.r.o., a BBC – Building BETA, s.r.o., (právní předchůdci společnosti BB2) v roce 2015, BBC – Building A, s.r.o., a BBC – Building B, s.r.o., (právní předchůdci společnosti BB3 v roce 2016). Odpisy záporného konsolidačního rozdílu činí ve sledovaném období 13 650 tis. Kč.

Kladný konsolidační rozdíl v netto výši 557 006 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společnosti BBC – Building G, a.s., (právní předchůdce společnosti BB2) a BBC – Building D, s.r.o., v roce 2018, VILLAS (právní předchůdci společnosti BB3) v roce 2018, z akvizice minoritního podílu ve společnosti BB1 v roce 2021 a z akvizice společnosti Rezidence ARBORETUM, a.s., a Gamma Building, s.r.o., v roce 2022. Odpisy kladného konsolidačního rozdílu ve sledovaném období činí 35 186 tis. Kč.

Záporný konsolidační rozdíl vyplývající z akvizice společnosti BBC – Building DELTA, s.r.o., (právní předchůdce společnosti BB2) v roce 2015 ve výši 8 951 tis. Kč. byl jednorázově odepsán ve prospěch výnosů v roce akvizice, a to z důvodu, že nebyly identifikovány položky, které by systematické odpisy tohoto rozdílu korigovaly, a tudíž byl po vzoru metody dle IFRS vyhodnocen jako tzv. výhodná koupě.

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

Vyloučení vzájemných vztahů

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

3. ÚČETNÍ METODY

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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

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

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného majetku, tvoří obchodní korporace opravnou položku z důvodu dočasného 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 jsou součástí pořizovací ceny, na základě rozhodnutí účetní jednotky, zejména u významných rekonstrukcí financovaných bankovním účelovým úvěrem.

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

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

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

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

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

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

	Počet let (od–do)
Stavby	15–50
Stroje, přístroje a zařízení	3–5
Inventář	2–15

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

c) Drobný majetek

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

Doba odpisu drobného majetku je 3 roky.

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

d) Finanční majetek

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

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti a poskytnuté dlouhodobé 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.

e) Pohledávky

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

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

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

f) Deriváty

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

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

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

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

g) Zajišťovací účetnictví

Obchodní korporace BB1, BB2, BB3 a GAM, které jsou součástí konsolidačního celku, jsou z titulu své činnosti vystaveny měnovému riziku a úrokovému riziku. Evidují dlouhodobé bankovní úvěry denominované v cizí měně a úročené proměnlivou úrokovou sazbou. V rámci celkové strategie v oblasti řízení úrokového a měnového rizika usilují společnosti o zajištění proti variabilitě peněžních toků způsobených změnami tržních pohyblivých úrokových sazeb a změnami kurzů. Tyto obchodní korporace čerpaly úvěry v eurech za účelem financování výstavby nemovitostí. Od dokončení výstavby plynou obchodním korporacím příjmy z titulu pronájmu, rovněž v eurech. Obchodní korporace jsou tak přirozeně ekonomicky zajištěné, neboť inkaso nájmů v cizí měně je použito na splátky úvěru. Aby nedocházelo ke vzniku časového nesouladu mezi okamžikem účtování kurzových rozdílů z úvěrů a výnosů z cizoměnových příjmů v hospodářském výsledku obchodních korporací, využívají společnosti možnosti uplatňovat zajišťovací účetnictví. Cizoměnový závazek používají výše uvedené společnosti jako zajišťovací nástroj pro zajišťování měnového rizika. Kurzové rozdíly ze závazku v cizí měně, kterým se uvedené společnosti rozhodly zajistit proti měnovému riziku vzniklé nebo očekávané smluvní vztahy, jsou účtovány na rozvahové účty účtové skupiny 41 – základní kapitál a kapitálové fondy. Na příslušné účty nákladů nebo výnosů se tyto kurzové rozdíly zúčtují v okamžiku zaúčtování příslušných smluvních vztahů nebo v případě, kdy očekávané smluvní vztahy nevzniknou.

U korporací BB1, BB2, BB3 a GAM došlo k refinancování původních úvěrů novým úvěrem a obchodní korporace tak nadále pokračují v uplatňování zajišťovacího účetnictví.

Spolu s refinancováním bankovního úvěru společnost uzavřela nové derivátové transakce zajišťující budoucí úrokové platby a při účtování reálné hodnoty IRS derivátů aplikuje zajišťovací účetnictví.

h) Vlastní kapitál

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

i) Cizí zdroje

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

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

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

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

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

j) Devizové operace

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

k) Použití odhadů

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

l) Účtování výnosů a nákladů

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

m) 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.

n) Následné události

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

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

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

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Změna stavu v konsolidaci	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0	0	0
Software	14 788	2 446	0	0	0	17 234
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	14 552	119	0	0	0	14 671
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	1 302	1 680	0	0	-2 565	417
Celkem 12/2023	30 642	4 245	0	0	0	32 322
Celkem 12/2022	28 060	8 918	254	0	-6 590	30 642

OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Změna stavu v kons. celku	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Software	-8 098	-2 887	0	0	0	0	-10 985	0	6 249
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-8 154	-1 034	0	0	0	0	-9 188	0	5 483
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	417
Celkem 12/2023	-16 252	-3 921	0	0	0	0	-20 173	0	12 149
Celkem 12/2022	-12 099	-3 899	-254	0	0	0	-16 252	0	14 390

V položce Software je evidován zejména SW užívaný zaměstnanci mateřské firmy a dále SW používaný k ovládání prvků v budovách.

Položka Jiný dlouhodobý nehmotný majetek obsahuje především architektonické studie využitelnosti (zastavitelnosti) v lokalitách Brumlovka a Roztyly, které si pro další rozvoj těchto lokalit objednala mateřská firma či přímo projektové společnosti. Dále jsou zde prostředky vynaložené na tvorbu a rozvoj webových stránek.

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Změna stavu v konsolidaci	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	1 733 174	0	-45 119	0	0	1 688 055
Stavby	16 724 164	133 962	0	0	2 398	16 860 524
Hmotné movité věci a jejich soubory	348 324	6 068	0	-2 674	0	351 718
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	869	0	0	0	0	869
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	5 315	2 992	0	-1 965	-3 519	2 823
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	126 567	110 997	0	-18 125	-79 027	140 412
Celkem 12/2023	18 938 413	254 019		-67 883	-80 148	19 044 401
Celkem 12/2022	15 964 422	473 660	2 874 998	-274	-374 393	18 938 413

OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Změna stavu v kons. celku	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	1 668 005
Stavby	-3 444 136	-465 895	0	0	0	0	-3 910 031	0	12 950 493
Hmotné movité věci a jejich soubory	-223 594	-25 716	0	0	2 674	0	-246 636	0	105 082
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	869
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	2 823
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	139 464
Celkem 12/2023	-3 667 730	-491 611	0	0	2 674	0	-3 912 821	0	14 886 787
Celkem 12/2022	-3 116 614	-493 835	-57 555	0	274	0	-3 667 730	0	15 270 683

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

V rámci přeměn společností BB1, BB2, BB3 a GAM došlo v minulých letech k započtení opravěk a opravných položek k rozhodnému dni fúze s pořizovací hodnotou majetku jednotlivých společností.

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

Jiný dlouhodobý hmotný majetek představuje hodnotu evidovaných uměleckých děl.

Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek jsou zaplacené zálohy související s nedokončenými investicemi nezařazeného majetku zejména na společnosti BB2.

Nedokončený hmotný dlouhodobý majetek představuje zejména hodnotu přípravných a projektových prací na projektu ARB a v menší míře nedokončené investice na ostatních budovách.

Pro ověření hodnot nemovitého majetku nechaly společnosti konsolidačního celku k datu 31. 12. 2023 ocenit tento majetek nezávislým znalcem. V následujícím přehledu jsou uvedeny hodnoty dle znaleckých posudků. Ocenění na reálnou hodnotu probíhá 1x ročně, vždy ke konci kalendářního roku. V níže uvedeném přehledu je uváděno porovnání hodnot ke konci roku 2023 a 2022.

Jak je patrné z následujícího meziročního srovnání tržního ocenění majetku, celková hodnota uvedených nemovitostí v rámci Konsolidované skupiny v porovnání s minulým obdobím poklesla, a to o 20 969 tis. EUR (2,64 %). Snížení hodnoty nemovitostí je způsobeno zejména celkovou situací na nemovitostním trhu v průběhu sledovaného období.

Srovnání vývoje tržních hodnot nemovitostí v portfoliu mezi roky 2022 a 2023

Budova	tis. EUR			%	tis. CZK				
	Ocenění 2023	Ocenění 2022	Rozdíl 2023 x 2022		Kurz 2023	Ocenění 2023	Kurz 2022	Ocenění 2022	Rozdíl 2023 x 2022
Alpha	46 600	48 200	-1 600	96,68 %	24,725	1 152 185	24,115	1 162 343	-10 158
Beta	65 800	68 300	-2 500	96,34 %	24,725	1 626 905	24,115	1 647 055	-20 150
Delta	158 800	157 800	1 000	100,63 %	24,725	3 926 330	24,115	3 805 347	120 983
Budova G	20 200	19 800	400	102,02 %	24,725	499 445	24,115	477 477	21 968
Budova A	82 200	83 400	-1 200	98,56 %	24,725	2 032 395	24,115	2 011 191	21 204
Budova B	56 200	58 000	-1 800	96,90 %	24,725	1 389 545	24,115	1 398 670	-9 125
Budova D	11 700	12 100	-400	96,69 %	24,725	289 283	24,115	291 792	-2 509
Villas	21 200	21 500	-300	98,60 %	24,725	524 170	24,115	518 473	5 698
Filadelfie	172 200	180 300	-8 100	95,51 %	24,725	4 257 645	24,115	4 347 935	-90 290
Brumlovka	21 000	22 200	-1 200	94,59 %	24,725	519 225	24,115	535 353	-16 128
Gamma	90 500	95 200	-4 700	95,06 %	24,725	2 237 613	24,115	2 295 748	-58 136
Olivka *	2 341	2 276	65	102,86 %	24,725	57 871	24,115	54 875	2 996
Arboretum **	25 076	25 710	-634	97,53 %	24,725	620 000	24,115	620 000	0
Celkem	773 817	794 786	-20 969	97,36 %	X	19 132 611	X	19 166 257	-33 646

Tržní cena je stanovena na základě znaleckých posudků k datům 31. 12. 2022 a 31. 12. 2023 vypracovaných společností Jones Lang LaSalle.

*Jedná se o objekt dokončený na počátku roku 2023, oceněno pořizovací (účetní) cenou.

** Ocenění developerského projektu residuální hodnotou k datu akvizice.

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

Tržní ocenění nemovitostí	19 132 611 tis. Kč
Účetní hodnota nemovitostí	14 638 549 tis. Kč
Rozdíl	4 494 062 tis. Kč

Účetní hodnota nemovitostí pro účely konsolidované účetní závěrky vychází z pořizovacích cen upravených o konsolidační úpravy, tj. ocenění k datu akvizice, vyloučení opravných položek k majetku, goodwillu, přecenění při přeměnách a obdobných vlivech. Jelikož je tržní ocenění výrazně vyšší než účetní, nebylo nutno přistoupit k tvorbě opravných položek k majetku či jiným korekcím.

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Podíly ve společnostech

Mateřská společnost vlastní prostřednictvím obchodních korporací BB1, BB2, BB3 a GAM komerční nemovitosti v oblasti administrativního komplexu Brumlovka v Praze 4 – Michli a prostřednictvím obchodní korporace ARB vlastní rezidenční projekt nové bytové výstavby představující pozemky a související výdaje v přípravné fázi. Mateřská společnost je dále jediným akcionářem společnosti FIN založené v roce 2016 za účelem zajištění financování skupiny prostřednictvím vydané emise dluhopisů.

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

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

Přehled hodnot vlastního kapitálu a hospodářského výsledku vlastněných společností:

Obchodní korporace	VK 2023	HV 2023	VK 2022	HV 2022
Balance Club Brumlovka, a.s.	50 462	23 574	26 888	2 082
Office park Roztyly, a.s.	1 384	-529	1 913	-1 446
RPB Leasing, a.s.	3 169	133	3 036	-202
Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	636	-31	667	-30
Roztyly Garden - Lily House, a.s.	635	-31	666	-30
Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	640	-31	671	-29
Roztyly Plaza, a.s.	30 077	-5 742	35 819	-2 718
BB C Orion, a.s.	117 138	-3 223	120 360	548
FLEKSI prostor, a.s.	-56 560	-33 937	-22 624	-16 143
PST - Project A, a.s.	1 542	-317	1 859	-361
Ichthys Brumlovka	3 445	-559	4 004	99
RPB II., a.s.	70 488	-10 508	80 996	4 937
BB C - SERVICES, s.r.o.	27 588	-1 411	28 999	-1 807
Omega Brumlovka, a.s.	-248 328	-236 215	-12 113	-20 594
BB C - Nové E, a.s.	317	-107	424	-142
Arboretum B4, a.s.	28 966	-225	29 191	-265

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

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu 12/2023	Výše podílu v % 12/ 2023	Výše podílu 12/2022	Výše podílu v % 12/ 2022
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	10 000	11,00	10 000	11,00
BB C - Building OMEGA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	9 462	1,00	9 404	1,00
Roztyly Plaza, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	4 479	11,00	4 421	11,00
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	662	1,00	604	1,00
BB C - SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	560	1,00	560	1,00
Ichthys Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	128	1,00	70	1,00
RPB II, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	107	1,00	50	1,00
BB C - Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	30	1,00	30	1,00
RPB Leasing, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden - Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
BBC Orion, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	78	0,10	20	0,10
FLEKSI prostor, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
PST - Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	49	1,00	20	1,00
Arboretum B2, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/2	57	0,00	0	0,00
Arboretum B3, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/3	57	0,00	0	0,00
Arboretum B4, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/4	3 596	11,00	3 539	11,00
Hila Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/5	29	0,00	0	0,00
Celkem		29 394		28 818	

Ve sledovaném období nebyly realizovány žádné významné transakce, které by měly za následek změnu stavu hodnoty podílů.

K následujícím podílům je zřízeno zástavní právo:

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., banky se sídlem na adrese Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, Česká republika, IČO: 649 48 242, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se zástavní smlouvou k podílu uzavřenou dne 12. května 2022. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení k podílu bez souhlasu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Společník nesmí podíl zcizit bez předchozího písemného souhlasu společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu a převést podíl na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a trvají až do 12. května 2042 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 12. května 2022. Datum vzniku zástavního práva: 23. května 2022.

PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČO: 452 44 782 (dále jen Zástavní věřitel), na základě zástavní smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 041 72 108 (dále jen Společnost), ze dne 19. 10. 2022 uzavřené mezi Zástavním věřitelem jako zástavním věřitelem a Ing. Jaromírem Uhýrkem, narozeným dne 15. 6. 1955, bytem Loučany č.p. 679, PSČ 783 44 (dále jen Zástavce), jako zástavcem (dále jen Zástavní smlouva), za účelem zajištění veškerých existujících a budoucích peněžitých dluhů Povinných (jak jsou definovány v Zástavní smlouvě), které mají být uhrazeny Finančními stranám (anglicky Finance Parties, jak jsou definovány ve Smlouvě o úvěru) na základě Smlouvy o úvěru ze dne 29. 9. 2022 uzavřené mezi, mimo jiné, Společností jako dlužníkem a Zástavním věřitelem jako původním věřitelem, aranžérem, agentem a agentem pro zajištění (dále jen Smlouva o úvěru), a/nebo jakéhokoli Hedgingového dokumentu a/nebo jakýchkoli dalších Finančních dokumentů (jak jsou definovány v Zástavní smlouvě), ať již současných či podmíněných, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 30. 3. 2039. K podílu byl na základě zástavní smlouvy ze dne 19. 10. 2022 zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch Zástavního věřitele, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 30. 3. 2039. Dále jsou zastaveny veškeré pohledávky z nájemních vztahů. Datum vzniku zástavního práva: 9. listopadu 2022.

PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.

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

Gamma Building, s.r.o.

Zástavní právo ve prospěch společnosti Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, se sídlem Europaplatz 1a, 4020 Linz, Rakouská republika, zapsané ve firemním rejstříku vedeném Zemským soudem v Linci, FN 247579m (dále jen „Banka“), na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti s ručením omezeným uzavřené dne 18. 9. 2023 za účelem zajištění pohledávek ze smlouvy o úvěru ze dne 18. 9. 2023, účet č. AT61 3400 0000 1391 5954. K podílu byl na základě zástavní smlouvy zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele jako věcné právo Banky, a to na dobu trvání zástavního práva. Datum vzniku zástavního práva: 10. října 2023.

5. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)

Společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., a PASSERINVEST FINANCE, a.s., poskytují v rámci Koncernu Passerinvest zápůjčky do ostatních projektových společností stojících mimo konsolidační celek, které tvoří developerskou část Koncernu Passerinvest. Zdroje pro tyto zápůjčky jsou tvořeny primárně z vlastního kapitálu těchto dvou společností a z dluhopisových emisí. Hodnota těchto zápůjček k datu 31. 12. 2023 činí 3 372 949 tis. Kč (minulé období 2 642 750 tis. Kč). Struktura zmíněných zápůjček je uvedena v následujícím přehledu.

Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s.

Dlužník	31. 12. 2023	31. 12. 2022	Rozdíl
PST - Project A, a.s.	285 000	285 000	0
BB C Orion, a.s.	260 000	157 000	103 000
Omega Brumlovka, a.s.	258 199	85 000	173 199
BB C - SERVICES, s.r.o.	225 000	225 000	0
FLEKSI prostor, a.s.	185 000	110 000	75 000
Ichthys Brumlovka, a.s.	23 000	23 000	0
S-INVESTMENT, s.r.o.	8 750	8 750	0
BB C - Nové E, a.s.	7 000	7 000	0
Arboretum B4, a.s.	2 000	2 000	0
Radim Passer	0	10 000	-10 000
Celkem	1 253 949	912 750	341 199

Věřitel: PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Dlužník	31. 12. 2023	31. 12. 2022	Rozdíl
Roztyly Plaza, a.s.	1 096 000	792 000	304 000
Omega Brumlovka, a.s.	480 000	450 000	30 000
Office Park Roztyly, a.s.	300 000	265 000	35 000
RPB II., a.s.	130 000	130 000	0
Hila Brumlovka, s.r.o.	100 000	80 000	20 000
Arboretum B3, a.s.	13 000	13 000	0
Celkem	2 119 000	1 730 000	389 000

Celkem	3 372 949	2 642 750	730 199
---------------	------------------	------------------	----------------

Zápůjčky a úvěry poskytované společností PASSERINVEST GROUP, a.s., do obchodních korporací v rámci skupiny jsou zejména seniorní povahy (pohledávky z těchto zápůjček nejsou podřízeny pohledávkám jiných věřitelů). Vnitroskupinové zápůjčky jsou úročeny sazbou 0,1 % p.a. Splatnost všech dlouhodobých zápůjček a úvěrů je 31. 12. 2026 s možností předčasných splátek bez omezení.

Zápůjčky poskytované společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., jsou úročeny sazbou 5,88 % p.a. Splatnost všech zápůjček od PASSERINVEST FINANCE, a.s., je 31. 12. 2028 s možností předčasných splátek bez omezení.

6. ZÁSoby

Společnost Rezidence Oliva, s.r.o., evidovala na konci minulého období zásoby v podobě nedokončené výroby ve výši 367 231 tis. Kč. Předmětem stavu nedokončené výroby v minulém období je bytový komplex Oliva a Olivka (dokončeno počátkem roku 2023, kdy dominantní objem představovaly byty v objektu Oliva určené k prodeji). Poměrná část výdajů souvisejících s těmito byty byla v minulém účetním období přesunuta z nedokončeného majetku do nedokončené výroby. Ve sledovaném období došlo k finálnímu vypořádání prodeje veškerých bytů a promítnutí do tržeb společnosti. V rámci tohoto vypořádání byla do nákladů odúčtována i celá hodnota nedokončené výroby. Do dlouhodobého majetku společnosti byly současně zařazeny výdaje související s doplňkovým objektem Olivka, kde je umístěna mateřská škola a veřejně přístupný model železnice. Objekt Olivka není momentálně určen k prodeji a je provozován společností.

7. POHLEDÁVKY

Dlouhodobé pohledávky

Konsolidovaná skupina neeviduje žádné dlouhodobé pohledávky.

Krátkodobé pohledávky

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 757 682 tis. Kč (minulé období 929 701 tis. Kč).

Na účtech pohledávek z obchodních vztahů ve výši 138 628 tis. Kč (minulé období 116 016 tis. Kč) eviduje konsolidační celek pohledávky z nesplacených faktur z běžného obchodního styku. Pohledávky po lhůtě splatnosti tvoří zanedbatelnou část. Pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou ve výši 3 414 tis. Kč představují pohledávky za ručení mateřské společnosti v rámci Koncernu (Roztyly Plaza, a.s., FLEKSI prostor, a.s.). Dále jsou zde evidovány pohledávky z titulu přeplatků záloh na DPPO a nadměrných odpočtů DPH ve výši 31 099 tis. Kč (minulé období 8 580 tis. Kč) a krátkodobé provozní zálohy ve výši 8 076 tis. Kč (minulé období 8 461 tis. Kč). Jiné pohledávky ve výši 251 803 tis. Kč (minulé období 483 127 tis. Kč) představují zejména kladnou reálnou hodnotu uzavřených derivátových obchodů.

Na Dohadných účtech aktivních je zachycen především odhad služeb poskytovaných k nájemnému, který bude přeúčtován na nájemce v jednotlivých budovách, a to celkem ve výši 324 662 tis. Kč (minulé období 313 517 tis. Kč). K této položce se váže zůstatek na krátkodobých přijatých zálohách, které budou vyúčtované v následujícím účetním období.

8. OPRAVNÉ POLOŽKY

Ve sledovaném období byly rozpuštěny opravné položky k nedobytným pohledávkám ve výši 2 272 tis. Kč. Stav opravných položek k pohledávkám k rozvahovému dni činí 2 517 tis. Kč (minulé období 4 789 tis. Kč).

9. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku konsolidační celek eviduje běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k rozvahovému dni činí 1 648 664 tis. Kč (minulé období 3 137 270 tis. Kč).

Část finančních prostředků na běžných účtech je předmětem zajištění bankovních úvěrů, viz bod 15.

10. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období konsolidačního celku v sobě zahrnují především časově rozlišené dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Jedná se o časové rozlišení provizí za zprostředkování pronájmu nemovitostí, časové rozlišení pronájmu reklamních ploch a významnou hodnotu též představují náklady na emisi dluhopisů, které jsou průběžně rozpouštěny do finančních nákladů do data splatnosti emise. Hodnota k rozvahovému dni činí 78 756 tis. Kč (minulé období 85 349 tis. Kč).

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Na účtech Příjmů příštích období je zachyceno především časové rozlišení tržeb z dlouhodobých nájemných smluv dle směrnice Národní účetní rady I-17 v jednotlivých budovách (resp. v jednotlivých obchodních korporacích vlastních budovy). Hodnota k rozvahovému dni činí 198 334 tis. Kč (minulé období 245 455 tis. Kč).

11. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2021	Zůstatek k 31. 12. 2022	Zůstatek k 31. 12. 2023
Základní kapitál	4 000 000	2 800 000	2 500 000
Vlastní akcie a podíly	-495 000	-495 000	0
Změny základního kapitálu	-1 200 000	0	0
Ostatní kapitálové fondy	384 208	384 208	384 208
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	318 757	891 908	547 532
Výsledek hospodaření minulých let	30 458	537 858	477 573
Výsledek hospodaření běžného účetního období	507 395	250 724	-31 332
Vlastní kapitál	3 545 818	4 369 698	3 877 981
Menšinový podíl	859 200	868 561	0
Vlastní kapitál celkem	4 405 018	5 238 259	3 877 981

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

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

I. Základní kapitál společnosti se snižuje o 300 000 000 Kč, to jest z částky 2 800 000 000 Kč na částku 2 500 000 000 Kč, a to zrušením všech 600 kusů listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 000 Kč, které jsou ve vlastnictví společnosti. II. Částka odpovídající snížení základního kapitálu bude převedena ve prospěch účtu 419 Změny základního kapitálu. Z účtu 419 bude tato stejná částka odúčtována souvztažně spolu s vyřazením vlastních akcií z oběhu v pořizovací ceně z účtu 252 – Vlastní akcie. O rozdíl mezi pořizovací cenou a jmenovitou hodnotou zrušených akcií bude snížen nerozdělený zisk minulých let, účet 428 – Nerozdělený zisk minulých let. III. Účelem snížení základního kapitálu je vyřešení situace, kdy má společnost ve vlastnictví vlastní akcie. IV. Účelem snížení základního kapitálu je výplata nadbytečného vlastního kapitálu společnosti akcionářům a s tím spojená optimalizace poměru vlastních a cizích zdrojů financování. Snížení základního kapitálu bylo zapsáno v obchodním rejstříku k datu 30. 7. 2023.

Rozdíly z přecenění majetku a závazků zahrnují k datu účetní závěrky nerealizované kurzové rozdíly vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví zajištění nederivátem a reálnou hodnotu IRS derivátu sloužící k zajištění peněžních toků z úroků včetně odložené daně ve výši 547 532 tis. Kč (minulé období 891 908 tis. Kč).

Menšinový vlastní kapitál v minulých obdobích představuje níže uvedené podíly externího investora: PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., podíl ve výši 36,07 %, prodej podílu v roce 2018. Zpětný nákup se uskutečnil v období 01/2023.

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

12. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2021	Zůstatek k 31. 12. 2022	Zůstatek k 31. 12. 2023
Zákonné	0	0	0
Ostatní	2.005	1.033	1.552

Konsolidovaná skupina eviduje k rozvahovému dni na svých účtech rezervy na vratky DPH z majetku, který není určité části využíván ke generování plnění (tržeb) zdaněných daní z přidané hodnoty. Aktualizace a následná vratka části daně z přidané hodnoty z takto využívaného majetku je prováděna vždy za kalendářní rok. Ve sledovaném období došlo k navýšení této položky o 519 tis. Kč. Stav rezerv k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 1 552 tis. Kč.

13. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky konsolidačního celku k rozvahovému dni činí 16 286 180 tis. Kč (minulé období 12 890 927 tis. Kč).

Společnost FIN realizovala do rozvahového dne vydání sedmi emisí dluhopisů. První emise z roku 2017 již byla splacena k datu 31. 3. 2023 (2 000 000 tis. Kč – v minulém období evidováno v krátkodobých závazcích). Ostatních šest emisí je aktivních (2 973 134 tis. Kč – evidováno v dlouhodobých závazcích). Finanční prostředky z těchto emisí slouží prostřednictvím vnitroskupinových zápůjček k financování rozvojových aktivit Koncernu Passerinvest.

Základní parametry jednotlivých emisí jsou následující:

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

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

2. Emise realizované v období 2021 a 2022

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

3. Emise realizované v období 2023

Název emise	PSG VAR/27	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28
ISIN	CZ0003547259	CZ0003548166	CZ0003549214
Zkratka emise CDCP	PSG VAR/27	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28
Objem	6 500 000 €	40 000 000 €	729 210 000 Kč
Jmenovitá hodnota	100 000 €	1 000 000 €	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	65	40	75 000
Výnos p.a.	4,5 % + 3M EURIBOR	4,00 %	7,60 %
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	ACT/360	30E/360	30E/360
Datum emise	4. 1. 2023	31. 1. 2023	31. 3. 2023
Datum splatnosti	30. 6. 2027	31. 1. 2030	31. 3. 2028
Call opce	31. 12. 2024 či později	31. 1. 2029 či později	31. 3. 2026 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	150 %
Výše ručení	9 750 000 €	60 000 000 €	1 125 000 000 Kč
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise

Kovenanty

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu řádné a výroční konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 30. 6. 2023 a 31. 12. 2022 všechny ukazatele kovenantů. Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 31. 12. 2023 a Oznámení o plnění kovenantů k datu 31. 12. 2023 budou zveřejněny nejpozději do 30. 6. 2024.

Nejvýznamnější položkou dlouhodobých závazků je nesplacená výše bankovních úvěrů ve výši 10 888 154 tis. Kč (minulé období 9 291 376 tis. Kč). Bližší specifikace je uvedena v kapitole 15.

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky z titulu snížení základního kapitálu vůči akcionářům (společníkům) s rozhodujícím podílem na konsolidačním celku, kteří jednají ve shodě, v celkové výši 642 048 tis. Kč (minulé období 799 796 tis. Kč). Dále byly evidovány závazky k akcionáři (společníkovi) s nepodstatným vlivem ve výši 9 682 tis. Kč (minulé období 11 993 tis. Kč). Snížení hodnot v průběhu sledovaného období odráží částečnou úhradu závazků vůči akcionářům. Závazky jsou splatné do 31. 12. 2031.

Konsolidovaná skupina na dlouhodobých závazcích eviduje rovněž přijaté kauce od nájemců v jednotlivých budovách. Jedná se o záruku za úhradu nájemného a s tím souvisejících služeb na období tří měsíců. K rozvahovému dni byly evidovány složené kauce ve výši 74 513 tis. Kč (minulé období 60 981 tis. Kč).

Konsolidovaná skupina eviduje na svých účtech rovněž odložený daňový závazek ve výši 1 698 649 tis. Kč (minulé období 1 674 241 tis. Kč) plynoucí především z rozdílných zůstatkových účetních a daňových cen majetku.

14. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K rozvahovému dni eviduje Konsolidovaná skupina krátkodobé závazky ve výši 881 639 tis. Kč (minulé období 4 604 025 tis. Kč) v následující struktuře.

Ostatní dluhopisy ve výši 0 tis. Kč (minulé období 2 000 000 tis. Kč) – v minulém období emise dluhopisů vydaná společností FIN v roce 2017, splatná v roce 2023. Podrobněji specifikováno v sekci Dlouhodobé závazky.

V krátkodobých závazcích je mimo jiné evidovaná část nesplacených bankovních úvěrů splatná do jednoho roku od rozvahového dne, tedy do 31. 12. 2024, v hodnotě 365 220 tis. Kč (minulé období 1 507 230 tis. Kč). Snížení hodnoty v průběhu sledovaného období je dáno zejména prodloužením splatnosti v rámci refinancování původního úvěru na společnosti BB1.

Dále jsou zde evidovány běžné závazky k dodavatelům z objednaných a vyfakturovaných služeb ve výši 32 429 tis. Kč (minulé období 91 489 tis. Kč). Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

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

V této kategorii závazků jsou i závazky ke státu. Jedná se zejména o závazky z titulu daně z přidané hodnoty, daně z příjmů právnických osob a daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti v celkové hodnotě 64 490 tis. Kč (minulé období 77 692 tis. Kč).

Na účtech krátkodobých závazků konsolidační celek eviduje také přijaté zálohy. Jedná se o zálohy vybrané, ale nevyúčtované nájemcům v jednotlivých budovách. Vyúčtování probíhá až v březnu/dubnu následujícího účetního období. Celkem je zde evidováno 375 286 tis. Kč (minulé období 889 260 tis. Kč). Meziroční pokles je způsoben vyúčtováním záloh na prodej bytových jednotek v rámci výstavby bytového komplexu Oliva.

Na dohadných účtech pasivních skupina eviduje především spotřebované, ale nevyfakturované dodávky služeb v hodnotě 486 tis. Kč (minulé období 5 464 tis. Kč).

Na účtech jiných krátkodobých závazků v celkové výši 36 887 tis. Kč (minulé období 26 573 tis. Kč) eviduje v minulém období konsolidační celek především závazky ze čtvrtletního vypořádání dluhopisů na společnosti FIN a dále záporné ocenění derivátů.

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

Skupina neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

15. DERIVÁTY

Společnosti ve skupině mají uzavřené následující druhy derivátů – Úrokové swapy (IRS) a Forwardové měnové deriváty (FX), které jsou v účetní závěrce vykazovány jako deriváty k obchodování.

Deriváty jsou k rozvahovému dni oceněny na reálnou hodnotu. Ocenění na kladnou reálnou hodnotu je ve výkazech evidováno v aktivech na řádku C.II.2.4.6. – Jiné pohledávky, ocenění na zápornou reálnou hodnotu je evidováno v pasivech na řádku C.II.8.7. – Jiné závazky.

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

Společnost	Položka	k 31. 12. 2023			k 31. 12. 2022		
		Smluvní/ Nominální (tis. EUR)	Reálná hodnota Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)	Smluvní/ Nominální (tis. EUR)	Reálná hodnota Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)
BB1	IRS – úrokový swap (od 30. 4. 2022 do 31. 10. 2028)	76 294	70 993	0	81 431	136 310	0
BB1	IRS – úrokový swap (od 29. 7. 2022 do 31. 10. 2028)	11 900	11 146	0	11 900	22 648	0
BB1	IRS – úrokový swap (od 28. 3. 2023 do 31. 10. 2028)	40 000	0	26 236	0	0	0
BB2	IRS – úrokový swap (od 30. 12. 2022 do 30. 9. 2025)	50 357	1 581	0	51 914	11 533	0
BB2	IRS – úrokový swap (od 30. 12. 2022 do 30. 9. 2025)	50 357	0	1 945	51 914	6 824	0
BB2	IRS – úrokový swap (od 28. 4. 2023 do 30. 9. 2025)	7 585	0	2 285	0	0	0
BB2	IRS – úrokový swap (od 31. 7. 2023 do 30. 9. 2025)	248	0	91	0	0	0
BB2	IRS – úrokový swap (od 28. 4. 2023 do 30. 9. 2025)	7 585	0	2 261	0	0	0
BB2	IRS – úrokový swap (od 31. 7. 2023 do 30. 9. 2025)	248	0	78	0	0	0
BB3	IRS – úrokový swap (od 31. 10. 2022 do 31. 10. 2028)	76 125	172 044	0	80 625	265 922	0
IRS celkem		320 699	255 764	32 896	277 784	443 237	0

Společnost	Položka	k 31. 12. 2023			k 31. 12. 2022		
		Smluvní/ Nominální (tis. Kč)	Reálná hodnota Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)	Smluvní/ Nominální (tis. Kč)	Reálná hodnota Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)
PSG	FX – forward (02/2022–02/2023)	0	0	0	5 000	7 784	0
PSG	FX – forward (12/2022–02/2023)	0	0	0	1 000	216	0
PSG	FX – forward (12/2022–02/2023)	0	0	0	10 000	2 044	0
PSG	FX – forward (12/2022–02/2023)	0	0	0	5 000	374	0
FX celkem		0	0	0	21 000	10 418	0

16. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Přehledy přijatých úvěrů jednotlivými obchodními korporacemi ve skupině.

Stav k 31. 12. 2023

Společnost	Věřitel	Kurz	tis. EUR	tis. CZK	tis. CZK (splatnost do 1 roku)	tis. CZK (splatnost do 5 let)	tis. CZK (splatnost nad 5 let)
BB1	UniCredit Bank	24,725	129 294	3 196 788	127 025	508 099	2 561 664
BB2	Česká spořitelna	24,725	166 223	4 109 857	126 932	507 729	3 475 196
BB3	UniCredit Bank	24,725	112 125	2 772 291	111 263	445 050	2 215 978
GAM	Raiffeisen Landesbank	24,725	47 500	1 174 438	0	178 020	996 418
CELKEM		24,725	455 142	11 253 374	365 220	1 638 898	9 249 256

Stav k 31. 12. 2022

Společnost	Věřitel	Kurz	tis. EUR	tis. CZK	tis. CZK (splatnost do 1 roku)	tis. CZK (splatnost do 5 let)	tis. CZK (splatnost nad 5 let)
BB1	UniCredit Bank	24,115	134 431	3 241 810	123 891	495 563	2 622 356
BB2	Česká spořitelna	24,115	148 325	3 576 869	107 306	429 224	3 040 339
BB3	UniCredit Bank	24,115	116 625	2 812 412	108 518	434 070	2 269 824
GAM	Raiffeisen Landesbank	24,115	48 414	1 167 515	1 167 515	0	0
CELKEM		24,115	447 795	10 798 606	1 507 230	1 358 857	7 932 519

Ve sledovaném období došlo ke zvýšení stavu bankovních úvěrů o 454 768 tis. Kč, a to zejména z důvodu dočerpání úvěru v rámci refinancování na společnosti BB2 a vlivem běžných splátek. Bankovní úvěry jsou zajištěny obvyklými instrumenty (zástavy nemovitostí a pohledávek (obchodní pohledávky, bankovní účty), vinkulace pojistného plnění, zástava obchodních podílů, podřízení úvěrů apod.). S bankovními úvěry jsou spojeny specifické podmínky v podobě plnění finančních ukazatelů (kovenantů). Tyto podmínky byly k 31. 12. 2023 a k 31. 12. 2022 plněny.

Úvěry jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou vázanou na EURIBOR zvýšenou o fixní marži. K zajištění úrokového rizika mají společnosti sjednané úrokové swapy (IRS), viz bod č. 14.

17. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především časové rozlišení plateb a nákladů do období, do kterého věcně a časově přísluší. K rozvahovému dni eviduje konsolidační celek na těchto účtech zůstatky ve výši 132 643 tis. Kč (minulé období 99 960 tis. Kč). Jedná se o časové rozlišení nezaplacených úroků z úvěrů, časové rozlišení nevyfakturovaných služeb spojených s nájmem (elektřina, teplo atd.).

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší a zahrnují především časově rozlišené příjmy z nájemného. Celkový stav k rozvahovému dni činí 269 978 tis. Kč (minulé období 248 655 tis. Kč).

18. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnosti v konsolidovaném celku vykazují v úhrnu kumulovanou daňovou ztrátu ve výši 199 666 tis. Kč.

Žádná ze společností nemá daňové závazky po lhůtě splatnosti.

Odložená daň

Položky odložené daně	31. 12. 2023		31. 12. 2022	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	1 581 767	0	1 476 872
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	460	0	910	0
Rezervy	326	0	196	0
SWAP	0	0	0	0
Zajištění nederivátem	0	102 018	0	152 287
Úrokový SWAP	0	43 529	0	84 137
Daňová ztráta z minulých let	27 879	0	37 949	0
Celkem	28 665	1 727 314	39 055	1 713 296
Netto		1 698 649		1 674 241

Konsolidační celek vykazuje k rozvahovému dni odložený daňový závazek ve výši 1 698 649 tis. Kč (minulé období 1 674 241 tis. Kč), který plyne především z rozdílů účetních a daňových zůstatkových cen nemovitostí a dalšího dlouhodobého majetku. Za sledované období došlo ke zvýšení této položky o 24 408 tis. Kč, a to zejména vlivem zvýšení sazby DPPO z 19 % na 21 %. Toto zvýšení je částečně kompenzováno snížením odložené daně z derivátů, zajištěním nederivátem a snížením uplatnitelných daňových ztrát.

19. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

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

UniCredit Bank vystavila jménem společnosti bankovní záruku ve výši 4 047 tis. Kč ve prospěch společnosti PASSERINVEST BBC 1, a.s., která zajišťuje případné pohledávky plynoucí z nájemního vztahu na budovu Filadelfie.

A. PLATEBNÍ GARANCE

Garantor: PASSERINVEST GROUP, a.s.	Částka garance
Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 9. 5. 2022 SML-01-2022-54 (Flexi – Filadelfie) Ručitelské prohlášení ze dne 9. 5. 2022 – uloženo u NS SML-02-2022-12 (ručení 4M po uplynutí doby nájmu)	337 057,00 €
Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 20. 5. 2022 ve znění dodatku č. 1 ze dne 19. 10. 2023 SML-01-2022-61 (Flexi – Beta) Ručitelské prohlášení ze dne 20. 5. 2022 – uloženo u NS SML-03-2022-44 – navýšení částky ručení od 19. 10. 2023	235 227,00 €
Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 20. 5. 2022 ve znění dodatku č.1 ze dne 19. 10. 2023 SML-01-2022-61 (Flexi – Beta) Ručitelské prohlášení ze dne 20. 5. 2022 – uloženo u NS SML-03-2022-44 – navýšení částky ručení od 19. 10. 2023	250 806,00 €
Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 29. 11. 2022 SML-01-2022-99 (finanční záruka PST za veškeré vícenáklady spojené s výstavbou a dokončením projektu Roztyly Plaza) – fee počítáno od 31. 8. 2022 Finanční záruky poskytnuty dne 31. 8. 2022 pod dokumentem "Patronage Agreement" ze dne 31. 8. 2022 (článek 2 smlouvy) – uloženo SML-01-2022-93	240 000 000,00 Kč
Dohoda o úplatě za poskytnutí Cost Overrun Garance ze dne 19. 10. 2023 SML-01-2023-58 (finanční záruka PST ve výši max. EUR 5,0 mil. za účelem pokrytí případného deficitu nákladů na rekonstrukci/renovaci budovy GAMMA v souladu s ÚS/resp. NS s O2) – fee počítáno od 18. 9. 2023; Finanční záruka PST poskytnuta dne 18. 9. 2023 pod dokumentem "Prohlášení o závazku" ze dne 18. 9. 2023 – uloženo SML-01-2023-48	5 000 000,00 €

Společnost realizovala do rozvahového dne vydání sedmi emisí dluhopisů. První emise z roku 2017 již byla splacena k datu 31. 3. 2023. Ostatních šest emisí je aktivních. Finanční prostředky z těchto emisí slouží prostřednictvím vnitroskupinových zápůjček k financování rozvojových aktivit Koncernu Passerinvest.

Základní parametry jednotlivých emisí jsou následující:

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

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

2. Emise realizované v období 2021 a 2022

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

3. Emise realizované v období 2023

Název emise	PSG VAR/27	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28
ISIN	CZ0003547259	CZ0003548166	CZ0003549214
Zkratka emise CDCP	PSG VAR/27	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28
Objem	6 500 000 €	40 000 000 €	729 210 000 Kč
Jmenovitá hodnota	100 000 €	1 000 000 €	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	65	40	75 000
Výnos p.a.	4,5 % + 3M EURIBOR	4,00 %	7,60 %
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	ACT/360	30E/360	30E/360
Datum emise	4. 1. 2023	31. 1. 2023	31. 3. 2023
Datum splatnosti	30. 6. 2027	31. 1. 2030	31. 3. 2028
Call opce	31. 12. 2024 či později	31. 1. 2029 či později	31. 3. 2026 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	150 %
Výše ručení	9 750 000 €	60 000 000 €	1 125 000 000 Kč
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise

Kovenanty

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu řádné a výroční konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 31. 12. 2022 a 30. 6. 2023 všechny ukazatele kovenantů. Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 31. 12. 2023 a Oznámení o plnění kovenantů k datu 31. 12. 2023 budou zveřejněny nejpozději do 30. 6. 2024.

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle společnosti.

B. JINÉ ZÁVAZKY

1) PASSERINVEST GROUP, a.s. x Ayvens, s.r.o. (dříve ALD Automotive, s.r.o.)

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou Ayvens, s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 4 vozidla. Měsíční splátka činí celkem 32 tis. Kč bez DPH.

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

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou UniCredit Fleet Management, s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 4 vozidla. Měsíční splátky činí celkem 357 tis. Kč bez DPH.

3) Gamma Building, s.r.o.

Společnost se v nájemní smlouvě zavázala vynaložit v době trvání nájemní smlouvy finanční prostředky na provedení úprav, technického zhodnocení a interiérového vybavení v celkové výši do 250 000 tis. Kč.

20. VÝNOSY

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

	2023		2022	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	2 026 120	0	1 244 411	0
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	1 800	0	441	0
Ostatní provozní výnosy	12 125	0	15 552	0
Zúčtování konsolidačního rozdílu	-21 536	0	667	0
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	223 734	0	230 720	0
Ostatní finanční výnosy	125 194	0	189 777	0
Výnosy celkem	2 367 437	0	1 681 568	0

Celkovou hodnotu výnosů ve sledovaném období zásadně ovlivňuje jednorázový výnos z vypořádání prodeje bytů na společnosti OLV ve výši 643 582 tis. Kč, který je součástí tržeb z prodeje služeb. Dalšími významnými položkami provozních výnosů jsou zejména nájemné a související služby. Výnosové úroky a podobné výnosy představují úroky ze zápůjček v rámci Koncernu společností mimo konsolidační celek a úroky z vkladů na bankovních účtech. Ostatní finanční výnosy plynou především z přecenění derivátů a kurzových zisků.

21. OSOBNÍ NÁKLADY (V TIS. KČ)

	2023	2022
Průměrný počet zaměstnanců	69	63
Mzdy	78 493	66 572
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	26 075	22 394
Sociální náklady	1 702	1 458
Osobní náklady celkem	106 270	90 424

22. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Tržby za prodej služeb meziročně vykazují nárůst o 781 709 tis. Kč. Meziroční zvýšení ovlivňuje zejména již zmíněné vypořádání prodeje bytů na společnosti OLV ve výši 643 582 tis. Kč. Dále se jedná o navýšení tržeb související se zařazením společnosti GAM do konsolidačního celku (v roce 2022 čtyři měsíce, v roce 2023 celý rok).

Nejvýznamnější položkou tržeb z prodeje služeb jsou tržby za nájemné, které ve sledovaném období vykazují hodnotu ve výši 980 828 tis. Kč (minulé období 865 752 tis. Kč). Meziroční nárůst činí 115 076 tis. Kč, tj. 13,3 %. Zde se projevuje zejména zařazení společnosti Gamma Building, s.r.o., do konsolidačního celku (v roce 2022 hodnoty za čtyři měsíce, v roce 2023 za celý rok), dále indexace nájemného a navýšení obsazenosti.

Položka Spotřeba materiálu a energie ve výši 183 196 tis. Kč (minulé období 177 382 tis. Kč) – jedná se zejména o spotřebu energií v jednotlivých budovách a v menší míře pořízení drobného hmotného majetku. Meziroční nárůst je způsoben především zvýšením cen energií.

Položka Služby v celkové výši 220 311 tis. Kč (minulé období 189 558 tis. Kč) obsahuje zejména náklady na správu a administraci jednotlivých budov, náklady na propagaci a reklamu a zprostředkovatelské provize. Za meziročním navýšením stojí především rozšíření konsolidačního celku o společnost GAM v průběhu roku 2022 a dále zvýšení cen nakupovaných služeb.

Dalšími významnými položkami jsou zejména odpisy ve výši 495 195 tis. Kč (minulé období 448 925 tis. Kč) a osobní náklady ve výši 106 207 tis. Kč (minulé období 90 424 tis. Kč). U odpisů majetku se taktéž projevuje zařazení společnosti GAM do konsolidačního celku v průběhu roku 2022.

Zcela zásadní dopad na výsledek hospodaření má hodnota nákladových úroků z bankovních úvěrů ve výši 603 425 tis. Kč (minulé období 337 096 tis. Kč) související především s úvěry na financování nemovitostí a emisí dluhopisů. Meziroční nárůst činí 266 329 tis. Kč a je dán zvýšením úrokových sazeb.

Další významný dopad na výsledek hospodaření má nákladová část změny stavu odložené daně ve výši 115 284 tis. Kč (minulé období -26 786 tis. Kč). Zde činí meziroční nárůst 142 070 tis. Kč a je způsoben zejména zvýšením sazby DPPO pro rok 2024 z 19 % na 21 %, kdy se pro přepočítání této daně za sledované období použije sazba pro následující kalendářní rok.

Odměny statutárnímu auditorovi (v tis. Kč):

Služby	2023	2022
Audit účetních závěrek	1 096	927
Účetní a daňové poradenství	200	61
Jiné neauditorské služby	149	155
Celkem	1 445	1 143

23. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

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

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

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

24. SOUDNÍ SPORY

Společnosti v konsolidačním celku nevedou žádné soudní spory.

25. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Konsolidační celek vykazuje k 31. 12. 2023 hospodářský výsledek (ztrátu) ve výši -31 332 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 3 877 981 tis. Kč. Lze předpokládat, že společnosti v konsolidačním celku budou pokračovat ve své činnosti i v dalších letech.

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2023 byla zpracována za předpokladu, že všechny obchodní korporace v konsolidačním celku budou nadále působit jako společnosti s neomezenou dobou trvání.

26. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti, které by významně ovlivnily hospodaření konsolidačního celku.

Sestaveno dne: 23. 5. 2023

Radim Passer,
předseda představenstva





NAŠE PRINCIPY PODNIKÁNÍ

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

- Spravovat vlastní i svěřený kapitál osvědčenou konzervativní cestou. Naším cílem je směřovat investice disciplinovaně do projektů, které mají dlouhodobý potenciál návratnosti vloženého kapitálu.
- Posilovat naše investice a vytvářet i rozvíjet nové příležitosti ve všech oblastech našeho podnikání, tj. v administrativních a rezidenčních projektech, v rozvoji služeb v lokalitě, kde působíme, ale i v budování veřejných prostranství a zelených ploch, to vše z pohledu dlouhodobé udržitelnosti.
- Maximalizovat hodnotu našich dokončených projektů prostřednictvím aktivního asset managementu průběžnou modernizací objektů včetně využívání energeticky šetrných materiálů a nových technologií.
- Dlouhodobě udržovat vysokou úroveň služeb směrem k zákazníkům.
- Nadále vytvářet přidanou a dlouhodobou hodnotu ve všem, co děláme. Počínaje navrhováním projektů přes jejich realizaci až po jejich správu tak, aby byly vždy přínosem nejen pro zákazníky, ale pro celou společnost.
- Zajišťovat a udržovat vysokou kvalitu našich projektů, vytvářet podnikatelské fair-play prostředí a neustále podporovat pozitivní zákaznickou zkušenost. Svými podnikatelskými projekty a interním zapojením zaměstnanců podporovat aktivity vedoucí k dalšímu rozvoji celé České republiky.



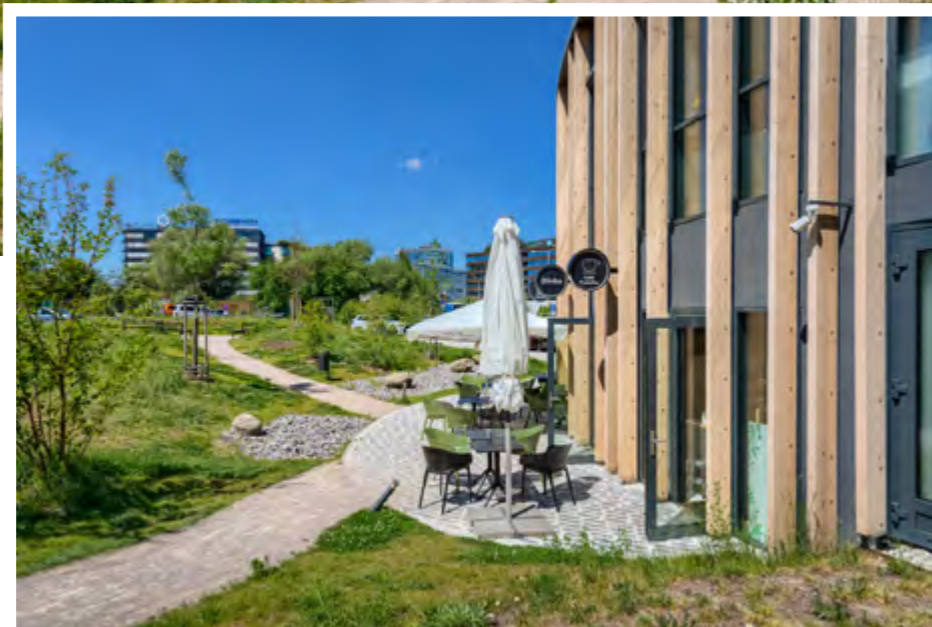
KAPITOLA III PROJEKTY MIMO KONSOLIDAČNÍ CELEK

BRUMLOVKA – ROZVOJ LOKALITY A DEVELOPERSKÉ PŘÍLEŽITOSTI

BRUMLOVKA – ROZVOJ LOKALITY A DEVELOPERSKÉ PŘÍLEŽITOSTI

Investiční společnost a český stavitel Passerinvest se již 25 let věnuje rozvoji Brumlovky jako unikátní městské čtvrti. V rámci konceptu „města krátkých vzdáleností“ zde realizuje výstavbu s administrativním i rezidenčním zaměřením, což umožňuje kombinaci kvalitního bydlení, pracovních příležitostí, obchodů, služeb a prostoru pro sport a volnočasové aktivity. O celou čtvrť se Passerinvest pečlivě stará, modernizuje ji a zpříjemňuje, ať už výsadbou zeleně, budováním a kultivací veřejného prostoru či pořádáním různorodých akcí pro místní obyvatele, návštěvníky i nájemce zdejších kancelářských budov.





V multifunkční budově Olivka, která vyrostla v těsné blízkosti Parku Brumlovka, pokračují práce na realizaci unikátní výstavy modelu švýcarské železnice na ploše přes 100 m², otevření pro širokou veřejnost je plánováno na 2. polovinu roku 2024. V roce 2023 byla v Olivce otevřena kavárna Parkofka s veřejnými toaletami, díky čemuž získal Park Brumlovka pro své návštěvníky praktické a potřebné zázemí.

V rámci Brumlovky byla v průběhu roku 2023 dokončena výstavba další etapy servisovaných kanceláří konceptu FLEKSI, a to v budovách Beta a Filadelfie. V Betě se jednalo o finální dokončení prostor o ploše 800 m² v rámci 1. nadzemního podlaží, celkově tak Beta disponuje celkem 3 000 m² servisovaných ploch. Kromě nových moderních kanceláří zahrnovala tato fáze také vybudování multifunkčního sálu (kinosálu), agilní místnosti a prostor pro pořádání akcí. Prostory FLEKSI v budově Beta využívají významné společnosti, ke kterým patří například Kentico software, D.A.S právní ochrana, PRO.MED.CS Praha, GreyCorbel, SAP ČR či DKV EURO SERVICE. Současně byly téhož roku dokončeny prostory FLEKSI ve 2 nadzemních podlažích budovy Filadelfie, kde je nyní k dispozici 3 800 m² designových kanceláří, coworkingových a eventových ploch. Ty jsou atraktivní nejen pro svůj útulný a nevšední design, ale díky prosklené fasádě i pro krásný výhled na okolní zelené plochy se spoustou přirozeného denního světla. Tyto benefity FLEKSI Filadelfie ocenila v průběhu roku 2023 například společnost Planetary P2.



Díky FLEKSI tak může Brumlovka reagovat na aktuální situaci a potřeby nájemců a dalších klientů, kteří potřebují ihned, bez starostí, a hlavně bez vstupních investic sídlo pro svou společnost či jednotlivá místa pro své zaměstnance. FLEKSI tak ve třech budovách (Filadelfie, Budova B a Beta) nabízí na Brumlovce celkem více než 10 000 m² servisovaných ploch.

V roce 2023 proběhla úspěšná akvizice pozemků státního podniku Ředitelství silnic a dálnic pro budoucí výstavbu administrativní budovy Omega a další významný rozvoj veřejných ploch v jižním cípu lokality Brumlovka. Vydáno bylo také stavební povolení na výstavbu budovy Hila, jejíž umístění je plánováno v prostoru křižovatky Vyskočilova/Želetavská/Jemnická. Hila rozšíří nabídku v lokalitě o další administrativní a obchodní prostory, a především o možnost nájemního bydlení.

Schvalovací procesy a přípravné práce stejně intenzivně pokračují také na projektu Orion v prostoru stávajících tenisových kurtů na rohu ulic Vyskočilova a Michelská. Jeho nedílnou součástí je výstavba nového tenisového areálu, která probíhala v roce 2023 v místě bývalých Michelských pekáren. Své členy pak nový tenisový areál přivítá na jaře 2024. I multifunkční Orion nabídne, stejně jako Hila, jak atraktivní kancelářské a obchodní prostory, tak i nájemní bydlení.

Passerinvest neustále doplňuje veškerou administrativní i rezidenční výstavbu o další prvky občanské vybavenosti, přičemž klade velký důraz na kultivaci veřejného prostoru. Společnost se zavazuje k vytváření udržitelného, ekologicky šetrného a uživatelsky přívětivého prostředí, s cílem vytvořit místo, kde lidé budou s radostí žít a pracovat.



NOVÉ ROZTYLY

Rozvoj pražských Roztyl s jasnou vizí

Společnost Passerinvest, která se již více než 25 let věnuje rozvoji pražské lokality Brumlovka v Praze 4, postupně rozšiřuje své aktivity i do oblasti Roztyl v Praze 11. Na místě bývalých jatek Interlov plánuje ve více fázích vytvořit prostředí vhodné pro práci, bydlení i volný čas. Práce na tomto urbanistickém projektu probíhají již od roku 2006. Výše uvedený development zahrnuje proměnu neutešeného brownfieldu v atraktivní lokalitu s bydlením v zeleni, doplněnou o širokou nabídku služeb a pracovního uplatnění. Jedná se o výstavbu administrativní budovy Sequoia, která vytvoří potřebnou bariéru chránící celou lokalitu před hlukem z Jižní spojky a magistrály. Na tuto stavbu by měl poté navázat park a bytový projekt s přibližně 600 byty k prodeji i pronájmu pod názvem Rezidence Arboretum, na jehož výstavbu již byla odsouhlasena změna územního plánu. Počítá se zde nejen s velkoryse pojatou sadovou úpravou a několika přírodními vodními prvky, ale také s výstavbou mateřské školy a klubovny pro spolkové aktivity.



Roztyly Plaza – nové kanceláře přímo u stanice metra a zároveň v blízkosti lesa

V květnu 2023 byla dokončena hrubá stavba nové administrativní budovy Roztyly Plaza na Praze 11, kterou Koncern Passerinvest staví přímo u stanice metra C Roztyly. Tento architektonicky atraktivní projekt rozšíří pražský kancelářský trh o 21 700 m² kanceláří poslední generace. Téměř polovina plochy kancelářské části budovy byla již pronajata společnosti SCS Software, která obsadí tři nejvyšší nadzemní podlaží. V přízemí budova nabízí 1 600 m² obchodních jednotek, kde po dokončení výstavby otevřou své provozovny pro nájemce i veřejnost například moderní kantýna s kavárnou Filipa Sajlera – Perfect Canteen a specializovaný obchod s drony. Kromě snadné dopravní dostupnosti je velkou předností projektu jeho velkorysé propojení s přírodou díky těsné blízkosti Krčského lesa a městského parku Nové Roztyly. Za architektonickým ztvárněním budovy Roztyly Plaza stojí studio Aulík Fišer architekti.



Velkoryse pojatá Roztyly Plaza nabízí svým nájemcům řadu dalších příjemných benefitů. Mezi ně patří například střešní pobytová terasa se zelení, relax zónou, wifi pokrytím a s krásným výhledem na Prahu a Krčský les nebo velkolepé vstupní atrium s relaxačními zákoutími, vodními prvky a uměleckým prvkem v podobě anděla. Kvalitní a zdravé pracovní prostředí je zajištěno díky ionizaci a nadstandardní výměně vzduchu. Zároveň je objekt svým vybavením připraven na aktuální a predikovaný nárůst elektromobility nadstandardní kapacitou nabíjecích stanic. Nespornou výhodou projektu je i jeho umístění v blízkosti Krčského lesa a parku Nové Roztyly. Ten tvoří ideální místo pro teambuildingy, pikniky, relaxaci, ale i nejrůznější sportovní aktivity. Pro tyto účely objekt disponuje také kolárnou se sociálním zázemím. Roztyly Plaza vyčnívá ve srovnání s obdobnými projekty svou jedinečnou kombinací moderního designu, nadstandardních služeb, výhodného umístění, technologických inovací a prostředí navrženého tak, aby podporovalo nejen produktivitu, ale i zdraví, spokojenost a celkový wellbeing svých nájemců.



Park Nové Roztyly je ideálním místem pro sport i relaxaci

Celou jižní část pozemků na Roztylech Passerinvest již několik let intenzivně rozvíjí, udržuje a přetváří ve veřejný park, který plynule navazuje na Krčský les. V dříve neprostupném a mnohdy nebezpečném prostředí je nyní příjemný městský park se vzrostlými stromy a řadou možností pro sportovní aktivity a relaxaci dospělých i dětí. K těm nejoblíbenějším patří workoutové hřiště, venkovní fitness, parkourové hřiště, discgolf či běžecké a cyklistické trasy. Doposud bylo do revitalizace parku investováno více než 45 milionů korun.

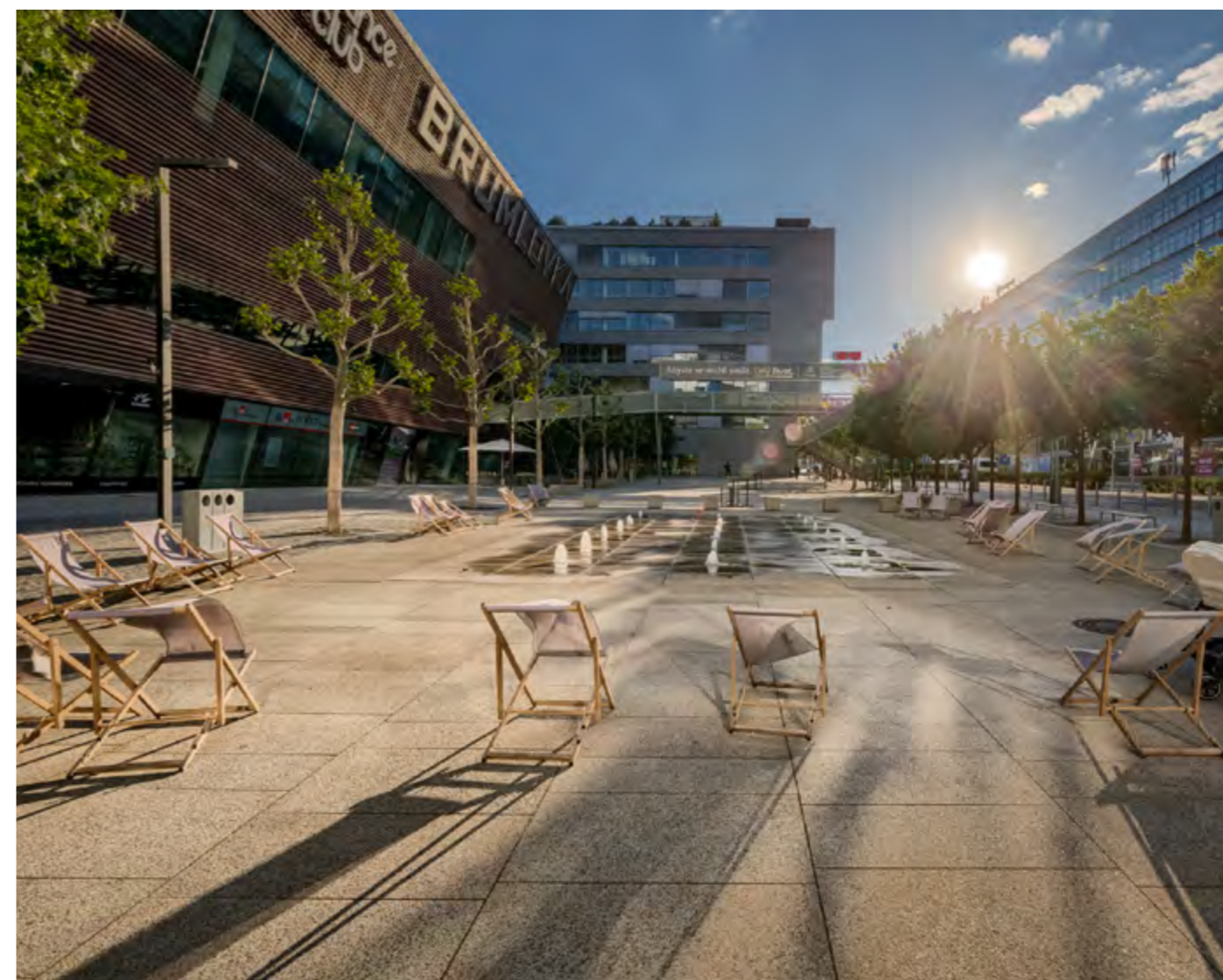
V průběhu roku v parku tradičně probíhaly pravidelné bezplatné lekce jógy pro veřejnost i seniory, lekce běhu i lekce fitness a parkouru. V květnu 2023 Passerinvest uspořádal dětské odpoledne pro rodiny s dětmi spojené s komentovanou prohlídkou a představením urbanistického záměru v této lokalitě. O aktuálním dění, zajímavých historických faktech i kuriozitách byla veřejnost během roku pravidelně informována prostřednictvím online magazínu Krčák žije provozovaného Passerinvestem, který tímto způsobem přispívá k rozšíření povědomí občanů o budoucích záměrech s touto lokalitou i o ní samotné. Zaměstnanci Passerinvestu se také pravidelně zapojují do úklidu zdejší lokality v rámci akce „Roztylské gruntování“. Stejně tak tomu bylo i v březnu 2023. Díky této aktivitě se pravidelně nasbírá a odveze až 10 kubíků odpadků, sutin a různého dalšího nepořádku.



KAPITOLA IV ZÁVĚR

SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST (ESG)

Trvalou snahou Passerinvestu je být zodpovědným stavitelem, správcem, sousedem a partnerem, který svým přístupem podporuje společenský rozvoj a pomáhá tak vytvářet dlouhodobé hodnoty pro celou společnost a město. Prioritou společnosti je maximální péče o nájemce svých objektů, výstavba kultivovaného a zdravého prostředí pro jejich zaměstnance, rozvoj veřejného prostoru s ohledem a respektem k lokalitě Brumlovky a Nových Roztyl a podpora místních komunit a jejich aktivit. ESG strategie Koncernu Passerinvest a její cíle jsou představeny na webových stránkách www.passerinvest.cz. Zároveň je zde zveřejněný roční Nefinanční report Konsolidované skupiny Passerinvest.





POKORA TÝM VÍRA

NEZISKOVÉ AKTIVITY ZAKLADATELE PASSERINVESTU

V době, kdy mnohdy cítíme nedostatek naděje a optimismu vzhledem k náročným situacím a okolnostem, kterým musíme neustále čelit, je důležité věřit v lepší zítřky. Proto křesťansky orientovaná organizace Maranatha z.s., založená Radimem Passerem, již 21 let nabízí pomoc při hledání odpovědí na různé otázky a nabízí cestu k plnohodnotnému životu.

I v roce 2023 organizace pokračovala v aktivitě projektu Genesis Era aneb „Život a víra bez předsudků“. Filmovou nabídku portálu rozšířil kompletně počeštěný americký dokumentární film „Je kniha Genesis historií?“ zveřejněný na YTB kanálu Genesis Era. Pro misijní účely v terénu byla připravena aktualizovaná verze informační brožurky „15 otázek pro evolucionisty“, představující fatální chyby materialistického evolučního světového názoru ve světle nejnovějších vědeckých objevů. Pro webové čtenáře vycházejí pravidelně jedenkrát týdně články na vztahová, duchovní i vědecká témata.





Další příležitost k zamyšlení představuje podcastová série s názvem „Století 21“. Jedná se o rozhovory s výjimečnými lidmi, kteří žijí kolem nás. Pozvaní hosté zde sdílí své myšlenky, svůj život i víru, včetně toho, co je v životě naplňuje. Za rok 2023 bylo zveřejněno 9 nových dílů, celkem jich série čítá na 60. V roce 2023 vyšel nový podcast „Otazníky života“, hledající odpovědi na otázky, které nás trápí v životě nejčastěji. V rámci 15 dílů můžeme nalézt odvahu vydat se na cestu pokoje a pohody. Všechny podcasty je možné najít na YouTube kanálu Genesis Era a v podcastových aplikacích.

Mezi zásadní dlouhodobé projekty patří „Světlem Bible“. Jde o multimediální seminář, který představuje klíčové body biblického poselství. Radim Passer jej již několik let prezentuje ve dvou formách. V té první mohou účastníci navštěvovat přednášky večer co večer po dobu 3 až 4 týdnů. Druhá forma pod názvem „Ježíš – naděje i pro majetné a vlivné“ je koncept pro zaneprázdněné lidi převážně z byznysu, kdy účastníci mají možnost vyslechnout všech 26 přednášek Světlem Bible i životní příběh Radima Passera během 3 dnů. V roce 2023 proběhl tento třídní cyklus v Hotelu Všetice na Sedlčansku s více než 50 účastníky.

V květnu 2023 se Maranatha zapojila do celoevropského projektu s názvem „Naděje pro dnešek“, jejímž hlavním hostem v Praze byl předseda Generální konference Církve adventistů sedmého dne Ted Wilson. Návštěvníci si měli možnost poslechnout 26 inspirativních přednášek určených k povzbuzení. Témata se zabývala děním ve světě plném nemocí či válek a zdůrazňovala sílu víry v Ježíše Krista a naději, kterou přináší.

V e-shopu (eshop.maranatha.cz) je možné zakoupit knihy, CD a DVD s křesťanskou tematikou.

V roce 2023 Maranatha významně podpořila rozdávání tištěných publikací a DVD s křesťanskou, dětskou a zdravotní tematikou. V rámci celé České republiky bylo rozdáno 22 953 kusů, z toho díky projektu Knihy zdarma bylo v areálu Brumlovka a v blízkosti metra Budějovická rozdáno přes 7 tisíc ks knih a DVD. Maranatha podpořila také další jednotlivce a organizace v této aktivitě.

Kaplanská služba má v České republice dlouholetou tradici v rámci státních složek, jako jsou Armáda ČR, Vězeňská služba a nemocnice. V posledních letech se ale náročné životní situace stávají stále častějšími i v běžném životě. Lidé čelí stresu, úzkosti, depresím a dalším psychickým problémům. Mnozí z nich hledají pomoc a podporu, a to i v oblasti duchovní a duševní. V reakci na tuto rostoucí potřebu vznikla za podpory Maranathy v roce 2023 Kaplanská služba pro lokalitu Brumlovka. Tato služba se zaměřuje na pomoc lidem, kteří se v běžném životě potýkají s různými těžkostmi.

Hlavním posláním Kaplana na Brumlovce je:

- poskytovat podporu a pomoc lidem v náročných životních situacích
- nabízet prostor pro naslouchání, sdílení a reflexi
- pomáhat lidem najít smysl života a duchovní oporu
- podporovat duševní zdraví a odolnost

V říjnu se na Brumlovce pod vedením Maranathy uskutečnil Den zdraví, který se setkal s velkým zájmem veřejnosti. Akce, která se zaměřovala na prevenci a podporu zdravého životního stylu, přilákala více než 150 účastníků. K realizaci Dne zdraví byli přizváni studenti lycea SŠ Eliáš a dobrovolníci z Centra zdraví EDEN a organizace Prameny zdraví z.s. Studenti se aktivně zapojili do organizace a programu akce, čímž získali cenné zkušenosti v oblasti prevence a osvěty. Dobrovolníci z Centra zdraví EDEN a Prameny zdraví z.s. pak nabídli účastníkům odborné konzultace a měření základních zdravotních ukazatelů.





Dalším dlouhodobým projektem Maranathy je Youth for Jesus, jímž organizace podporuje iniciativu mladých lidí, kteří se snaží být užiteční pro své okolí a jsou odhodláni šířit dobrou zprávu, evangelium Ježíše Krista, mezi lidmi na území Česka i Slovenska. Díky projektu proběhly v roce 2023 dobrovolnické aktivity v rámci českých měst Olomouc a Mohelnice. Akce se zúčastnilo na 113 nadšenců a v rámci Dnů zdraví měla dosah až k 770 lidem. Během akce bylo rozdáno téměř 8 500 knih.

Nezastupitelné místo mezi aktivitami Maranathy má sociální pomoc a služby v terénu. Jedná se o každodenní pomoc jednotlivcům i celým rodinám na Sedlčansku a okolí v dojezdové vzdálenosti kolem 30 km. Organizovaná praktická pomoc určená především lidem v těžkých životních situacích začala na Sedlčansku fungovat v roce 2016. Tam, kde pomoc státu či sociálních institucí nestačí, začíná ta naše: denní péče a asistence; nákupy potravin a drogerie; potravinová banka; finanční pomoc; asistence u lékařů; poradenství a praktická pomoc; pomoc při hledání bydlení a zaměstnání; komunikace a spolupráce s institucemi; poskytování duchovní útěchy a podpory, následné propojení s církevním společenstvím.

Potřební lidé ale nežijí jen u nás. I proto se Maranatha dlouhodobě zapojuje do charitativních, misijních a veřejně prospěšných projektů v zahraničí. Již 20 let podporuje prostřednictvím humanitární organizace ADRA projekt BanglaKids, který je zaměřený na adresnou podporu vzdělávání dětí a mladých lidí v Bangladéši. V roce 2023 jich bylo konkrétně 256. Zasazuje se také o vzdělávání dětí, zvěstování evangelia místním lidem a poskytuje finanční pomoc určenou na pěstování zemědělských produktů pro zajištění finanční soběstačnosti této stanice. Další projekty byly podpořeny v řadě zemí všech kontinentů – Bangladéš, Norsko, Turecko, Sýrie, Tanzánie, Peru, Slovensko, USA, Německo, Bulharsko, Ukrajina, Velká Británie, Rakousko, Kyrgyzstán a Bolívie.

Ani v roce 2023 Maranatha nepřestala podporovat své klíčové a dlouhodobé projekty na pražské Brumlovce, mezi které patří vegetariánská restaurace a obchod se zdravou výživou Maranatha, Společenské centrum Bethany a Křesťanská střední, základní a mateřská škola Elijáš.

KONTAKT

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