

Výroční zpráva

PASSERINVEST GROUP, a.s.

za období od 1.1.2023 do 31.12.2023

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

OBSAH

ROK 2023 POHLEDEM RADIMA PASSERA.....	03
PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	04
PŘEDSTAVENSTVO.....	06
DOZORČÍ RADA.....	06
SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST.....	07
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	08
Zhodnocení roku 2023	08
Předpokládaný vývoj činnosti Společnosti	08
Události nastalé po rozvahovém dni.....	08
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	08
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	09
ZPRÁVA O VZTAZÍCH.....	13
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA.....	36
KONTAKT	63

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 multifukční 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 administrativní 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.

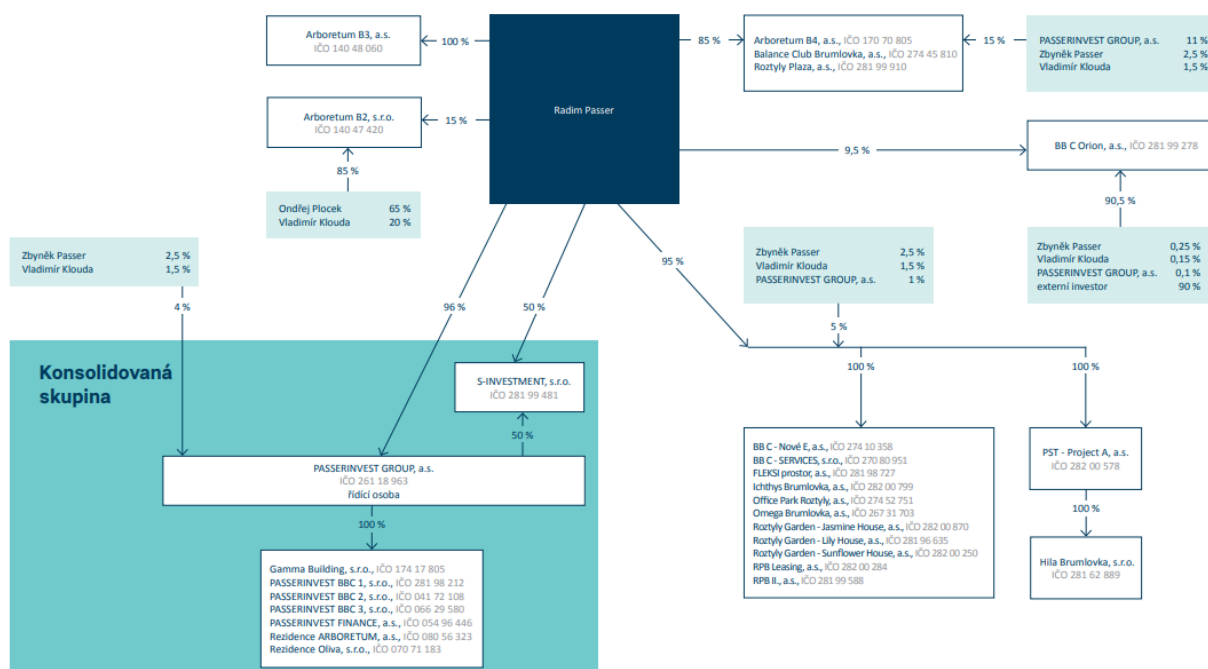
PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma: PASSERINVEST GROUP, a.s. (dále jen „Společnost“)
Právní forma: akciová společnost
Sídlo: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika
Datum vzniku: Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. 10. 1999
Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B 6173
Identifikační číslo: 261 18 963
Základní kapitál: zapsaný k 31. 12. 2016 ve výši 4 000 000 000 Kč
Dne 21. 1. 2016 bylo v obchodním rejstříku zapsáno zvýšení kapitálu z výše 800 000 000 Kč na výši 3 500 000 000 Kč.
Dne 26. 4. 2016 bylo v obchodním rejstříku zapsáno zvýšení kapitálu na výši 4 000 000 000 Kč.
Internet: www.passerinvest.cz

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

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST

Stav ke dni 31. 12. 2023



Koncern Passerinvest pod vedením Radima Passera buduje a rozvíjí již více než dvacet let lokalitu Brumlovka v pražské Michli, která se za tu dobu proměnila v plnohodnotnou městskou čtvrť. Díky tomuto projektu získal Koncern Passerinvest prestižní postavení jak na domácí, tak na mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejenom kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale i smysl pro fair-play, vstřícný vztah k nájemcům/uživatelům budov a zodpovědnost vůči společnosti i životnímu prostředí.

Mezi klienty Koncernu Passerinvest patří například společnosti:

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

Výroční zprávy a pololetní zprávy jsou uveřejněny na webových stránkách společnosti www.passerinvest.cz.

Představenstvo

Pan Radim Passer se narodil 29. září 1963 a funkci předsedy představenstva vykonává od 20. října 2016. Pracovní adresa předsedy představenstva je Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00.

Pan Radim Passer dále působí jako CEO (Chief Executive Officer/výkonný ředitel) a předseda představenstva společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

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

Pan Radim Passer působí i v orgánech dalších společností ze skupiny PASSERINVEST v pozici jednatele či předsedy představenstva a současně jako společník či akcionář (viz organigram skupiny PASSERINVEST).

Mimo skupinu PASSERINVEST pan Radim Passer působí v následujících entitách: S-INVESTMENT, s.r.o. (jednatel), S-LEASING, s.r.o. (jednatel), BB C - Maranatha, s.r.o. (jednatel), PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. (akcionář a předseda představenstva), Maranatha z.s. (předseda výboru) a "Nadační fond na realizaci objektu k počtě Jaroslava Seiferta, nositele Nobelovy ceny" (člen dozorčí rady).

Představenstvo je statutárním orgánem společnosti, které jedná jejím jménem. Členy představenstva jmenuje a odvolává valná hromada společnosti. Funkční období člena představenstva je 10 let. Představenstvo společnosti může mít jednoho nebo tři členy, přičemž konkrétní počet členů představenstva určuje rozhodnutím valná hromada. Aktuálně má představenstvo společnosti jednoho člena. Do působnosti představenstva náleží všechny záležitosti, které nejsou zákonem nebo stanovami společnosti vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Představenstvo zabezpečuje obchodní vedení včetně řádného vedení účetnictví společnosti a předkládá valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty v souladu se stanovami společnosti. Členové představenstva se vždy účastní valné hromady.

Dozorčí rada

Pan Tomáš Zimčík se narodil 9. září 1981 a funkci předsedy dozorčí rady vykonává od 20. října 2016. Pracovní adresa předsedy dozorčí rady je Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00.

Tomáš Zimčík absolvoval paralelně obor Podniková ekonomika a management na Vysoké škole ekonomické v Praze a Management tělesné výchovy a sportu na Univerzitě Karlově v Praze. Nejprve pracoval ve společnosti KPMG Česká republika Audit, s.r.o., kde své působení ukončil jako Audit Senior. Od roku 2012 působí ve společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. jako vedoucí controllingu a asset managementu a od roku 2014 také jako jediný člen a předseda dozorčí rady akciových společností ve skupině PASSERINVEST (viz organigram skupiny PASSERINVEST).

Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti, zejména na to, zda se podnikatelská činnosti

společnosti uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a usneseními valné hromady. Funkční období člena dozorčí rady je 10 let. Dozorčí rada má jednoho až tři členy, přičemž konkrétní počet členů dozorčí rady určuje rozhodnutím valná hromada. Aktuálně má dozorčí rada společnosti jednoho člena. Dozorčí rada se řídí zásadami schválenými valnou hromadou, ledaže by tyto byly v rozporu se stanovami společnosti nebo se zákonem. Dozorčí rada může zejména nahlížet do veškerých dokumentů společnosti a kontrolovat soulad činnosti společnosti se stanovami a zákonem. Dozorčí rada zejména přezkoumává účetní závěrky stejně jako návrhy na rozdělení zisku či úhrady ztráty.

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.

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

Zhodnocení roku 2023

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. dosáhla v roce 2023 účetního zisku ve výši 154 398 tis. Kč (minulé období 192 193 tis. Kč).

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2022	2023
Provozní výsledek hospodaření	63 358	16 676
Finanční výsledek hospodaření	178 882	152 550
<u>Daň z příjmů</u>	<u>-50 047</u>	<u>-14 828</u>
Výsledek hospodaření za účetní období	192 193	154 398

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

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

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

Události nastalé po rozvahovém dni

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

Čestné prohlášení osoby odpovědné za výroční zprávu

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává tato výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti za rok 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 3. 5. 2024



Radim Passer
Předseda představenstva



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti**

PASSERINVEST GROUP, a.s.

Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00

IČ: 261 18 963

k 31. 12. 2023

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2023, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2023 a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2023 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. k 31. 12. 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 účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný

výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Praze dne 6. 6. 2024



SP Audit, s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti 340

Ing. Lenka Filipová
auditor
Evidenční číslo auditora 2269

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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

ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2023 DO 31. 12. 2023 (dále jen „Účetní období“)

Obsah:

1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu Passerinvest.....	14
1.1 Koncern Passerinvest	14
1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem	16
2. Úloha Společnosti v Koncernu Passerinvest.....	16
3. Způsob a prostředky ovládaní Společnosti.....	16
4. Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby Společnosti nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.....	16
5. Přehled vzájemných smluv v Účetním období mezi Společností (<i>jako ovládanou osobou</i>) a ovládající osobou Společnosti nebo osobami ovládanými.....	20
6. Posouzení případné újmy a jejího vyrovnání, zhodnocení výhod a případných nevýhod, jakož i případných rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami.....	33
7. Ostatní informace/důvěrnost údajů.....	34
8. Čestné prohlášení.....	34
9. Seznam všech společností v Koncernu Passerinvest (<i>viz dále Příloha 1</i>)	35

1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu Passerinvest

Obchodní firma: **PASSERINVEST GROUP, a.s.**
Sídlo: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4
Identifikační číslo: 261 18 963
Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 6173
Základní kapitál Společnosti: 2 800 000 000 Kč
Rozvržení akcií: 5 600 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 000 Kč
Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, listinná podoba
Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 7. 10. 1999

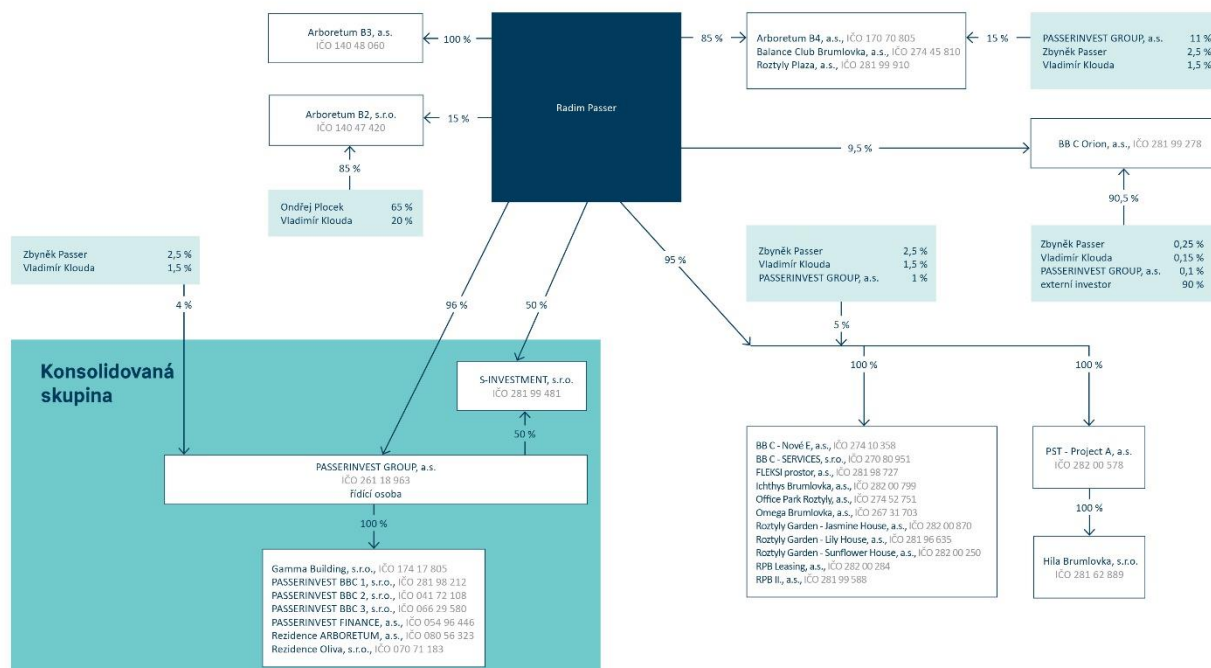
Společnost byla v Účetním období členem Koncernu Passerinvest, ve kterém je Společnost řídicí osobou koncernu. Příslušnost ke Koncernu Passerinvest byla v Účetním období uveřejněna na internetových stránkách Společnosti.

Struktura Koncernu Passerinvest ke dni 31. 12. 2023

1.1 Koncern Passerinvest

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST

Stav ke dni 31. 12. 2023



Změny ve struktuře Koncernu Passerinvest v Účetním období

- a) dne 4. 1. 2023 byly společnostmi PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO 054 96 446 (dále jen „**FIN**“), vydány privátní dluhopisy emise PSG VAR/27 o celkové emisní hodnotě 6 500 000 EUR s variabilním úrokovým výnosem 3M EURIBOR + marže 4,5 %, se splatností 30. 6. 2027, jejichž ručitelem je Společnost;
- b) dne 4. 1. 2023 byly o částku 1 000 000 EUR navýšeny dluhopisy emise PSG VAR/29 vydané společností FIN dne 8. listopadu 2022. Dluhopisy jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou ve výši 4,50 % + 3M EURIBOR ročně, se splatností 31. března 2029. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 2 000 EUR, celkové emisní hodnota k 31. prosinci 2023 je ve výši 18 684 000 EUR;
- c) dne 31. 1. 2023 valnou hromadou (formou NZ) společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., IČO 281 98 212 (dále je „**BBC 1**“), bylo přijato jediným společníkem rozhodnutí o novém znění společenské smlouvy této společnosti;
- d) dne 31. 1. 2023 jeden z původních společníků Ing. Jaromír Uhýrek, narozený 15. 6. 1955, prodal (*formou smlouvy o převodu podílu*) svůj podíl v celkové výši 36,07 % ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO 041 72 108 (dále je „**BBC 2**“) společníku Společnosti, který se tak stal jediným společníkem BBC 2, zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 9. 2. 2023. Současně byla změněna zakladatelská listina, a to v předmětu podnikání;
- e) dne 31. 1. 2023 byly společností FIN vydány privátní dluhopisy emise PSG 4,00/30 o celkové emisní hodnotě 40 000 000 EUR, s pevným úrokovým výnosem 4,00 %, se splatností 31. 1. 2030, jejichž ručitelem je Společnost;
- f) dne 1. 3. 2023 valnou hromadou (formou NZ) PST bylo přijato rozhodnutí o snížení základního kapitálu PST o 300 000 000 Kč, z původní výše 2,8 mld. Kč na výši 2,5 mld. Kč, a to vzetím akcií z oběhu, které jsou ve vlastnictví PST. Účelem snížení základního kapitálu byla vyřešena situace, kdy má PST ve vlastnictví 600 kusů vlastních akcií. Tato skutečnost byla řádně zveřejněna v obchodním věstníku formou dvou oznámení pro případné věřitele, a to dne 3. 3. 2023 a 3. 4. 2023, zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 30. 7. 2023;
- g) dne 1. 3. 2023 valnou hromadou (formou NZ) společnosti Arboretum B2, s.r.o., IČO 140 47 420 (dále jen „**AB2**“), byla změněna zakladatelská listina, a to předmět podnikání, rozšíření počtu jednatelů z 1 na 3 a způsob jednání za společnost;
- h) dne 31. 3. 2023 byly splaceny dluhopisy PSG 5,25/23 vydané společností FIN dne 31. března 2017. Dluhopisy byly úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % ročně. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu byla 10 000 Kč, v celkové emisní hodnotě 2 000 000 000 Kč;
- i) dne 31. 3. 2023 byly společností FIN vydány veřejné dluhopisy emise PSG 7,60/28 o celkové emisní hodnotě 400 000 000 Kč s možností navýšení až do 750 000 000 Kč, s pevným úrokovým výnosem 7,60 %, se splatností 31. 3. 2028, jejichž ručitelem je Společnost;
- j) dne 4. 4. 2023 valnou hromadou (formou NZ) u společností Rezidence ARBORETUM, a.s., IČO 080 56 323 (dále jen „**ARBORETUM**“), Roztyly Garden – Jasmine House, a.s., IČO 282 00 870 (dále je „**RGJasmine**“), Roztyly Garden – Lily House, a.s., IČO 281 96 635 (dále je „**RGLily**“), Roztyly Garden – Sunflower House, a.s., IČO 282 00 250 (dále je „**RGSunflower**“) a RPB Leasing, a.s., IČO 282 00 284 (dále je „**RPBLEas**“), byly změněny stanovy, a to předmět podnikání a funkční období členů statutárních orgánů na neomezeně;
- k) dne 14. 11. 2023 valnou hromadou (formou NZ) u společností Arboretum B3, a.s., IČO 140 48 060 (dále jen „**AB3**“), PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., IČO 066 29 580 (dále je „**BBC 3**“), BB C - SERVICES, s.r.o.,

IČO 270 80 951 (dále je „**SERVICES**“), PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO 256 87 247 (dále jen „**PPI**“), RPB – Penthouse, a.s., v likvidaci, IČO 282 00 691 (dále jen „**Penthouse**“), Rezidence Oliva, s.r.o., IČO 070 71 183 (dále je „**ROliva**“), S-INVESTMENT, s.r.o., IČO 281 99 481 a S-LEASING, s.r.o., v likvidaci, IČO 282 00 438 (dále jen „**SLeas**“), byla změněna zakladatelská listina a/nebo stanovy, a to předmět podnikání a u akciových společností i funkční období členů statutárních orgánů na neomezeně;

- l) dne 5. 12. 2023 valnou hromadou (formou NZ) společnosti Penthouse, bylo přijato rozhodnutí o zrušení této společnosti s likvidací k 1. 1. 2024 a byl jmenován likvidátor; a
- m) dne 5. 12. 2023 valnou hromadou (formou NZ) společnosti SLeas, bylo přijato rozhodnutí o zrušení této společnosti s likvidací k 1. 1. 2024 a byl jmenován likvidátor.

1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem

Pan Radim Passer je dále přímo ovládající osobou a jediným společníkem společností PPI a Penthouse, u každé z těchto společností je jediným společníkem se 100 % akcionářským/obchodním podílem. Společnost PPI je jediným společníkem společnosti SLeas, kde nepřímo ovládající osobou je pan Radim Passer.

2. Úloha Společnosti v Koncernu PASSERINVEST

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

3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti

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

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

a) jednání představovaná smlouvami uvedenými níže, přičemž z důvodu opatrnosti ve vztahu k hraniční hodnotě 10 % vlastního kapitálu Společnosti jsou zahrnuty do tohoto bodu všechny takové smlouvy:

- 1. Ručitelské prohlášení vydané Společností (ručitel) a FIN (emitent) ze dne 2. 1. 2023, k vydaným dluhopisům emise PSG VAR/27 ze dne 4. ledna 2023. Dluhopisy jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou ve výši 4,50 % + 3M EURIBOR ročně, se splatností 30. června 2027. Jmenovitá

hodnota každého dluhopisu je 100 000 EUR, celkové emisní hodnotě 6 500 000 EUR. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003547259.

2. Dohoda o prodeji a nákupu EUR, uzavřená mezi Společností (prodávající) a společností Omega Brumlovka, a.s., IČO 267 31 703 (dále jen „**OmegaBrum**“) (kupující) ze dne 16. 1. 2023.
3. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi Společností (*správce*) a ROLiva (*objednatel*) ze dne 17. 1. 2023, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Olivka.
4. Smlouva o převodu podílu ve BBC 2 (*minoritního podílu o velikosti 36,07 %*) uzavřená mezi Společností (*majoritní společník BBC 2, kupující*) a Ing. Jaromírem Uhýrkem, narozený dne 15. června 1955, bytem Loučany 679, PSČ 783 44 (dále jen „**Jaromír Uhýrek**“) (*minoritní společník BBC 2, prodávající*) ze dne 31. 1. 2023, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 6. 2023.
5. Ručitelské prohlášení vydané Společností (ručitel) a FIN (emitent) ze dne 27. 1. 2023, k vydaným dluhopisům emise PSG 4,00/30 ze dne 31. ledna 2023. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,00 %, se splatností 31. ledna 2030. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 000 EUR, celkové emisní hodnotě 40 000 000 EUR. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003548166.
6. Dodatek č. 1 ze dne 31. 1. 2023, uzavřený mezi Společností a společností FIN, ke smlouvě o zápůjčce ze dne 17. 8. 2021, kterým byl navýšen úvěrový rámec. Tato zápůjčka byla splacena dne 20. 3. 2023.
7. Prospekt dluhopisů uzavřený mezi FIN (*emitent*) a Společností (*ručitel*) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 649 48 242 (dále jen „**UCB**“) (*vedoucí spoluzájemce*) ze dne 10. 3. 2023, týkající se dluhopisů emise PSG 7,60/28, které byly vydány dne 31. března 2023. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,60 %, se splatností 31. března 2028. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10.000 Kč, celkové emisní hodnota k 31. prosinci 2023 je ve výši 729.210.000 Kč (dále jen „**Emise 7**“ nebo „**Dluhopisy 7**“). Prospekt dluhopisů vyhotovený Společností (emitentem) ze dne 10. března 2023, obsahující znění emisních podmínek dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2023/030523/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2023/00006/CNB/572 ze dne 14. března 2023, které nabylo právní moci dne 15. března 2023. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003549214.
8. Ručitelské prohlášení vydané Společností (ručitel) a FIN (emitent) ze dne 10. 3. 2023, k vydané Emisi 7, resp. Dluhopisům 7.
9. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a FIN, ze dne 23. 1. 2023, s úrokovou sazbou 6,565 % p.a., která byla splacena dne 20. 3. 2023.
10. Dohoda o prodeji a nákupu EUR, uzavřená mezi Společností (prodávající) a OmegaBrum (kupující) ze dne 4. 4. 2023.
11. Dodatek č. 1 ze dne 25. 5. 2023, uzavřený mezi Společností (*úvěrující*) a BB C Orion, a.s., (*dříve NSCBirch*), IČO 281 99 278 (dále jen „**Orion**“) (*dříve North Star Centre – Birch House, a.s. (dále jen „NSCBirch“)*) (úvěrovaný), ke smlouvě o úvěru ze dne 31. 7. 2019.
12. Dodatek č. 1 ze dne 30. 3. 2023, uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a ROLiva (objednatel), ke smlouvě o poskytování property managementu ze dne 30. 8. 2022.
13. Dodatek č. 1 ze dne 31. 5. 2023, uzavřený mezi společností Balance Club Brumlovka, a.s., IČO 274 45 810 (dále jen „**BCB**“) (objednatel) a Společností (správce), ke smlouvě o správě majetku ze dne 15. 12. 2022.

14. Dodatek č. 1 ze dne 31. 5. 2023 a dodatek č. 2 ze dne 17. 10. 2023, uzavřené mezi BBC 1 (*pronajímatel*) a Společností (*postupník, nový nájemce*) a BCB (*postupitel, původní nájemce*), týkající se změny doby trvání nájmu do 30. 4. 2029 a systému měření BOMA, ke smlouva o postoupení ze dne 20. 12. 2018 (*části prostor office o výměře 46,9 m² v 1. NP z nájemní smlouvy ze dne 30. 3. 2007, ve znění dodatků, prostory pro Showroom v lokalitě Brumlovka*).
15. Smlouvy o spolupráci a hrazení nákladů na akci koncert v lokalitě Brumlovka ze dne 1. 6. 2023, uzavřené mezi Společností a BBC 1 a BBC 2 a BBC 3 a společností Gamma Building, s.r.o., IČO 174 17 805 (dále jen „**Gamma**“).
16. Dohoda o prodeji a nákupu EUR, uzavřená mezi Společností (*prodávající*) a společností OmegaBrum (*kupující*) ze dne 25. 7. 2023.
17. Dodatek č. 2 ze dne 27. 9. 2023, uzavřený mezi Společností a FLEKSI prostor, a.s., IČO 281 98 727 (dále jen „**FLEKSI**“), ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 18. 3. 2021, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 12. 2022.
18. Smlouva o zřízení zástavního práva k podílu Gamma, uzavřená mezi Gamma (*dlužník*) a Společností (*zástavce*) a Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, IČ 247579m, se sídlem Europaplatz 1a, 4020 Linz (dále jen „**ROA**“ (*věřitel*)) ze dne 18. 9. 2023.
19. Smlouva o zajišťovacím postoupení pohledávek (*z případného prodeje obchodního podílu Gamma*), uzavřená mezi Gamma (*dlužník*) a Společností (*zástavce*) a ROA (*věřitel*) ze dne 18. 9. 2023.
20. Prohlášení o závazku, včetně záruky za vícenáklady, uzavřený mezi Gamma (*dlužník*) a Společností (*vlastník*) a ROA (*věřitel*) ze dne 18. 9. 2023.
21. Dohoda o úplatě za poskytnutí Cost Overrun Garance, uzavřená mezi Gamma (*dlužník*) a Společnost (*patron*) ze dne 19. 10. 2023.
22. Smlouva o výpůjčce (*40 park. stání*), uzavřená mezi Společností (*ručitel*) a OmegaBrum (*půjčitel*) a společností Ředitelství silnic a dálnic s.p., IČO 659 93 390 (dále jen „**ŘSD**“ (*vypůjčitel*)), ze dne 28. 12. 2023.
23. Smlouva o reklamě a propagaci 2024 uzavřená mezi Společností a BCB ze dne 15. 12. 2023.
24. Dohoda o ukončení smlouvy o podnájmu ze dne 28. 12. 2023, uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a Penthouse (*podnájemce*) ke smlouvě o podnájmu ze dne 1. 1. 2017.
25. Dohoda o ukončení smlouvy o podnájmu ze dne 28. 12. 2023, uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a RPBLEas (*podnájemce*) ke smlouvě o podnájmu ze dne 1. 1. 2017.
26. Dohoda o ukončení smlouvy o podnájmu ze dne 28. 12. 2023, uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a SLeas (*podnájemce*) ke smlouvě o podnájmu ze dne 1. 1. 2017.
27. Dohoda o ukončení smlouvy o poskytování projektového řízení developerského projektu ze dne 28. 12. 2023, uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a Penthouse (*objednatel*) ke smlouvě o poskytování projektového řízení developerského projektu ze dne ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018.
28. Dohoda o ukončení smlouvy o řízení projektu (*nájemní bydlení v objektu Rezidenční park Baarova*) ze dne 28. 12. 2023, uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a RPBLEas (*objednatel*) ke smlouvě o řízení projektu (*nájemní bydlení v objektu Rezidenční park Baarova*) ze dne ze dne 18. 10. 2013, ve znění dodatků.

29. Dohoda o ukončení smlouvy o projektovém řízení ze dne 28. 12. 2023, uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a SLeas (*objednatel*) ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018.
30. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi FIN a Společností, jediným akcionářem FIN ze dne 20. 12. 2023.
31. Přefakturace nákladů (*inzerce na webu*) v Účetní období mezi Společností a BBC 2, na základě dohody stran.
32. Přefakturace nákladů (*inzerce na webu*) v Účetní období mezi Společností a BBC 3, na základě dohody stran.
33. Přefakturace nákladů (*čipy budova Oliva*) v Účetní období mezi Společností a ROliva, na základě dohody stran.
34. Přefakturace nákladů (*parkování pro hosty budova Filadelfie, ul. Želetavská a ul. Za Brumlovkou*) v Účetní období mezi Společností a SERVICES, na základě dohody stran.

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

1. Rozhodnutí valné hromady BBC 2 o částečném mimořádném vrácení dobrovolného příplatku za 1Q roku 2023 společníkům BBC 2 poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích ze dne 20. 2. 2023, jež byl fakticky společníkům BBC 2 uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 20. 2. 2023.
2. Rozhodnutí valné hromady BBC 2 o částečném mimořádném vrácení dobrovolného příplatku za 1Q roku 2023 společníkům BBC 2 poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích ze dne 27. 2. 2023, jež byl fakticky společníkům BBC 2 uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 27. 2. 2023.
3. Rozhodnutí valné hromady BBC 2 o částečném mimořádném vrácení dobrovolného příplatku za 2Q roku 2023 společníkům Společnosti poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích ze dne 27. 6. 2023, jež byl fakticky společníkům BBC 2 uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 27. 6. 2023.
4. Rozhodnutí jediného společníka BBC 3 (*v působnosti valné hromady*) o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 1Q roku 2023 jedinému společníku BBC 3 (*Společnosti*), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 21. 2. 2023, jenž byl fakticky Společnosti (*jedinému společníku BBC 3*) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 21. 2. 2023.
5. Rozhodnutí jediného společníka BBC 3 (*v působnosti valné hromady*) o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 2Q roku 2023 jedinému společníku BBC 3 (*Společnosti*), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 12. 5. 2023, jenž byl fakticky Společnosti (*jedinému společníku BBC 3*) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 12. 5. 2023.
6. Rozhodnutí jediného společníka BBC 3 (*v působnosti valné hromady*) o částečném mimořádném vrácení dobrovolného příplatku za 3Q roku 2023 jedinému společníku BBC 3 (*Společnosti*), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 18. 8. 2023, jenž byl fakticky Společnosti (*jedinému společníku BBC 3*) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 18. 8. 2023.
7. Rozhodnutí jediného společníka BBC 3 (*v působnosti valné hromady*) o částečném mimořádném vrácení dobrovolného příplatku za 4Q roku 2023 jedinému společníku BBC 3 (*Společnosti*),

poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 8. 11. 2023, jenž byl fakticky Společnosti (*jedinému společníku BBC 3*) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 8. 11. 2023.

8. Rozhodnutím jediného akcionáře v působnosti valné hromady FIN o vrácení dobrovolného příplatku, jím poskytnutý předmětné FIN dne 15. 12. 2017, tento byl celý vrácen jedinému akcionáři FIN poskytnutý podle § 350 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích ze dne 11. 12. 2023, jež byl fakticky jedinému akcionáři FIN uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 15. 12. 2023.

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

1. Smlouva o výkonu funkce statutárního orgánů Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK uzavřená mezi Společností a Radimem Passerem (*ve funkci předsedy představenstva Společnosti*) ze dne 29. 6. 2015, ve znění dodatků.
2. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Radimem Passerem ze dne 15. 11. 2021, s úrokovou sazbou 4,15 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem, která byla splacena k 15. 12. 2023.
3. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a BCB (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
4. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a společností Hila Brumlovka, s.r.o., IČO 281 62 889 (dále jen „**HilaBrum**“) (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
5. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a společností BB C – Nové E, a.s., IČO 274 10 358, (dále jen „**NoveE**“) (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
6. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a Orion (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
7. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a FLEKSI (*dříve NSCMaple*) (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
8. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a společností OmegaBrum (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
9. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a společností Office Park Roztyly, a.s., IČO 274 52 751 (dále jen „**OPRoztyly**“) (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
10. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a společností PST - Project A, a.s., IČO 282 00 578, (dále jen „**ProjectA**“) (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
11. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a společností Ichthys Brumlovka, a.s. IČO 282 00 799 (dále jen „**IchthysBrum**“) (*dříve PST - Project C, a.s.*) (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
12. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a RGJasmine (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.

13. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a RGLily (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
14. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností Roztyly Plaza, a.s., IČO 281 99 910 (dále jen „RPlaza“) (dříve RGRose) (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
15. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a RGSunflower (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
16. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností RPPB II, a.s., IČO 281 99 588 (dále jen „RPB II“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
17. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a RPBLeas (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017. Tato smlouva byla dohodou ukončena k 31. 12. 2023.
18. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a SERVICES (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
19. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC 2 (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
20. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC 3 (podnájemce) ze dne 26. 11. 2017.
21. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a FIN (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
22. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a PPI (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
23. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností S-INVESTMENT, s.r.o., IČO 281 99 481 (dále jen „SInvest“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
24. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a SLeas (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017. Tato smlouva byla dohodou ukončena k 31. 12. 2023.
25. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a Penthouse (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017, Tato smlouva byla dohodou ukončena k 31. 12. 2023.
26. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a ROliva (podnájemce) ze dne 24. 4. 2018.
27. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a ARBORETUM (podnájemce) ze dne 3. 4. 2019.
28. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a AB2 (podnájemce) ze dne 8. 12. 2021, s účinností od 1. 1. 2022.
29. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a AB3 (podnájemce) ze dne 8. 12. 2021, s účinností od 1. 1. 2022.
30. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností Arboretum B4, a.s., IČO 170 70 805 (dále jen „AB4“) (podnájemce) ze dne 29. 4. 2022, s účinností od 1. 5. 2022.

31. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a Gamma (*podnájemce*) ze dne 1. 9. 2022, s účinností od 1. 9. 2022.
32. Nájemní smlouva (*17. NP kancelářské prostory, sklady, parkovacích stání v budově Filadelfie*) ze dne 25. 9. 2012, ve znění dodatků, uzavřený mezi BBC 1 (*pronajímatel*) a Společností (*nájemce*).
33. Smlouva o subordinaci (subordination agreement) ze dne 12. 5. 2022, uzavřená mezi BBC 1 (*dlužník*) a Společností (*junior věřitel*) a UCB (*senior věřitel*), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy BBC 1.
34. Zástavní smlouva ohledně podílu v BBC 1 ze dne 12. 5. 2022, uzavřená mezi Společností (*zástavce*) a UCB (*zástavní věřitel*), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy BBC 1.
35. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi Společností (*správce*) a BBC 1 (*objednatel*) ze dne 19. 12. 2014, ve znění dodatků, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Brumlovka.
36. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a BBC 1 (*objednatel*) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Brumlovka.
37. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi BBC 1 (*objednatel*) a Společností (*správce*) ze dne 19. 12. 2014, ve znění dodatků, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Filadelfie.
38. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a BBC 1 (*objednatel*) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Filadelfie.
39. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi Společností (*zprostředkovatel*) a BBC 1 (*objednatel*) ze dne 1. 1. 2022, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budov Filadelfie a Brumlovka, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
40. Smlouva o postoupení (*části prostor office o výměře 46,9 m² v 1. NP z nájemní smlouvy ze dne 30. 3. 2007, ve znění dodatků, pro Showroom lokality Brumlovka*), mezi BBC 1 (*pronajímatel*) a BCB (*postupitel*) a Společností (*postupník*) ze dne 20. 12. 2018, ve znění dodatků.
41. Smlouva o subordinaci (subordination agreement) ze dne 19. 10. 2022, uzavřená mezi BBC 2 (*dlužník*) a Společností (*subordinační věřitel*) a Českou spořitelnou, a.s., IČO 452 44 782 (dále jen „**ČS**“) (*seniorní věřitel*), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy BBC 2.
42. Zástavní smlouva k podílu BBC 2 ze dne 6. 10. 2022, uzavřená mezi Společností (*zástavce*) a ČS (*zástavní věřitel*), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy BBC 2.
43. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi Společností (*zprostředkovatel*) a BBC 2 (*objednatel*) ze dne 10. 12. 2014, ve znění dodatků, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Alpha.

44. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a BBC 2 (*objednatel*) ze dne 20. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Alpha.
45. Smlouva o nájmu části nemovitosti (*část jižní fasády budovy Alpha a elektro přípojky pro logo jih PASSERINVEST GROUP*) uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC 2 (*resp. s právním předchůdcem Alpha*) ze dne 3. 8. 2017.
46. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi BBC 2 (*objednatel*) a Společností (*správce*) ze dne 16. 12. 2015, ve znění dodatků, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Beta.
47. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a BBC 2 (*objednatel*) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Beta.
48. Smlouva o správě majetku uzavřená BBC 2 (*objednatel*) a Společností (*správce*) ze dne 16. 12. 2015, ve znění dodatků, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Delta.
49. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a BBC 2 (*objednatel*) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkající se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Delta.
50. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi BBC 2 (*objednatel*) a Společností (*správce*) ze dne 19. 12. 2014, ve znění dodatků, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v Budově G.
51. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi Společností (*zprostředkovatel*) a BBC 2 (*objednatel*) ze dne 1. 1. 2022, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budov Alpha, Beta, Delta a Budova G, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
52. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a BBC 2 (*objednatel*) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy G.
53. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností a FIN (*juniovní věřitelé*) a BBC 3 (*původně spolu s A, B, D a VILLAS*) (*dlužníci*), UCB (*seniovní věřitel*), ze dne 14. 10. 2021, zajišťovací dokument k zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě (Refinancing Facilities Agreement) uzavřená mezi BBC 3 (*původně spolu s A, B, D a VILLAS*) (*dlužníci*) a UCB (*věřitel*) ze dne 14. 10. 2021 (dále jen „**Úvěrová smlouva BBC3**“).
54. Zástavní smlouva k podílu BBC 3 uzavřená mezi Společností (*zástavce*) a UCB (*zástavní věřitel*) ze dne 14. 10. 2021, zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy BBC 3.
55. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi BBC 3 (*objednatel*) a Společností (*správce*) ze dne 20. 12. 2018, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 6. 2020, na základě níž správce objednateli zajišťuje

- koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v Budově A.
56. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 3 (*objednatel*) ze dne 25. 10. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkající se budoucích či stávajících prostor nájemců Budovy A.
 57. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi Společností (*zprostředkovatel*) a BBC 3 (*objednatel*) ze dne 1. 1. 2022, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budov Villas, Budova A, Budova B a Budova D, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
 58. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 3 (*objednatel*) ze dne 12. 6. 2020, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců Budovy B.
 59. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi BBC 3 (*objednatel*) a Společností (*správce*) ze dne 30. 6. 2020, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v Budově B.
 60. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a BBC 3 (*objednatel*) ze dne 27. 4. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budov vlastněných objednatel.
 61. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi BBC 3 (*objednatel*) a Společností (*správce*) ze dne 31. 3. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v Budově D.
 62. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi BBC 3 (*objednatel*) a Společností (*správce*) ze dne 31. 3. 2018, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budovách Villas.
 63. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi BBC 3 (*objednatel*) a Společností (*poskytovatel*) ze dne 28. 2. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budov Villas.
 64. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi FIN (*objednatel*) a Společností (*poskytovatel*) ze dne 1. 11. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky, marketingových služeb a služeb spojených s emisí dluhopisů.
 65. Prospekt dluhopisů FIN uzavřený mezi FIN (*emitent*) a Společností (*ručitel*) a J&T BANKA, a.s., IČO 471 15 378, a UCB (*vedoucí spoluzájemce*) ze dne 13. 3. 2017, týkající se emise dluhopisů PSG

- 5,25/23 vydané 31. března 2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % ročně a jsou splatné 31. března 2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003515934.
66. Ručitelství prohlášení vydané Společností (ručitel) a FIN (emitent) ze dne 12. 8. 2021, k vydaným dluhopisům PSG 4,00/28 byly vydány 17. srpna 2021, které jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,00 % ročně a jsou splatné 17. srpna 2028. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 000 EUR, celkové emisní hodnotě 10 000 000 EUR. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003533770.
67. Ručitelství prohlášení vydané Společností (ručitel) a FIN (emitent) ze dne 24. 8. 2021, k vydaným dluhopisy PSG II 4,00/28 byly vydány 24. srpna 2021, které jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,00 % ročně a jsou splatné 31. prosince 2028. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 5 000 000 Kč, celkové emisní hodnotě 385 000 000 Kč. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003534141.
68. Prospekt dluhopisů FIN uzavřený mezi FIN (emitent) a Společností (ručitel) a Raiffeisenbank, a.s., IČO 492 40 901 (dále jen „RF“) a UCB (vedoucí spoluzájemce) ze dne 12. 9. 2022, týkající se emise dluhopisů PSG VAR/29 vydané 8. 11. 2022. Dluhopisy jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou ve výši 4,50 % + 3M EURIBOR ročně, se splatností 31. 3. 2029. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 2 000 EUR, celkové emisní hodnota k 31. 12. 2023 je ve výši 18 684 000 EUR. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003544371.
69. Ručitelství prohlášení vydané Společností (ručitel) a FIN (emitent) ze dne 2. 1. 2023, k vydaným dluhopisům emise PSG VAR/27 ze dne 4. ledna 2023. Dluhopisy jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou ve výši 4,50 % + 3M EURIBOR ročně, se splatností 30. června 2027. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 100 000 EUR, celkové emisní hodnotě 6 500 000 EUR. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003547259.
70. Ručitelství prohlášení vydané Společností (ručitel) a FIN (emitent) ze dne 27. 1. 2023, k vydaným dluhopisům emise PSG 4,00/30 ze dne 31. ledna 2023. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,00 %, se splatností 31. ledna 2030. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 000 EUR, celkové emisní hodnotě 40 000 000 EUR. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003548166.
71. Prospekt dluhopisů uzavřený mezi FIN (emitent) a Společností (ručitel) a UCB (vedoucí spoluzájemce) ze dne 10. 3. 2023, týkající se dluhopisů emise PSG 7,60/28, které byly vydány dne 31. března 2023. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,60 %, se splatností 31. března 2028. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10.000 Kč, celkové emisní hodnota k 31. prosinci 2023 je ve výši 729 210 000 Kč (dále jen „Emise 7“ nebo „Dluhopisy 7“). Prospekt dluhopisů vyhotovený Společností (emitentem) ze dne 10. března 2023, obsahující znění emisních podmínek dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2023/030523/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2023/00006/CNB/572 ze dne 14. března 2023, které nabylo právní moci dne 15. března 2023. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003549214.
72. Ručitelství prohlášení vydané Společností (ručitel) a FIN (emitent) ze dne 10. 3. 2023, k vydané Emise 7, resp. Dluhopisům 7.
73. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a FIN, ze dne 17. 8. 2021, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 1. 2023, v EUro měně, s úrokovou sazbou 4,15 % p.a., která byla splacena 20. 3. 2023.

74. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a FIN, ze dne 8. 9. 2021, s úrokovou sazbou 4,15 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.
75. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a FIN, ze dne 14. 11. 2022, v EURo měně, s úrokovou sazbou 6,565 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.
76. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a FIN, ze dne 23. 1. 2023, s úrokovou sazbou 6,565 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.
77. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi BCB (*objednatel*) a Společností (*správce*) ze dne 15. 12. 2022, s účinností od 1. 1. 2023, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 5. 2023, na základě níž správce objednateli správcovské služby profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální provoz provozu fitness a wellness centra BCB, včetně přilehlých pozemků, s přihlédnutím ke skutečnosti, že úkolem správce je též udržovat a v rámci možností zvyšovat hodnotu majetku (kapitálovou i nájemní) a udržovat vysoký standard služeb provozu fitness a wellness centra BCB pro klienty a osoby, které fitness a wellness centra BCB užívají.
78. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Gamma, ze dne 1. 9. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 20. 10. 2022, v EURo měně, úrokovou sazbou 0,1 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
79. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Gamma, ze dne 6. 9. 2022 s úrokovou sazbou 0,1 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
80. Smlouva o nájmu části nemovitosti (*pronájem části fasády na jihovýchodní straně budovy Gamma pro umístění loga Společnosti*) uzavřená mezi Společností a Gamma, ze dne 30. 9. 2022.
81. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi Společností (*zprostředkovatel*) a Gamma (*objednatel*) ze dne 1. 10. 2022, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budovy Gamma, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
82. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi Gamma (*objednatel*) a Společností (*správce*) ze dne 16. 12. 2022, s účinností od 1. 10. 2022, na základě níž správce objednateli správcovské služby profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální provoz budovy Gamma, včetně přilehlých pozemků, s přihlédnutím ke skutečnosti, že úkolem správce je též udržovat a v rámci možností zvyšovat hodnotu majetku (kapitálovou i nájemní) a udržovat vysoký standard služeb v budově Gamma pro nájemce a osoby, které budovu užívají.
83. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a Gamma (*objednatel*) ze dne 21. 12. 2022, s účinností 1. 1. 2023, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Gamma.
84. Smlouva o zřízení zástavního práva k podílu Gamma, uzavřená mezi Gamma (*dlužník*) a Společností (*zástavce*) a ROA (*věřitel*) ze dne 18. 9. 2023.
85. Smlouva o zajišťovacím postoupení pohledávek (*z případného prodeje obchodního podílu Gamma*), uzavřená mezi Gamma (*dlužník*) a Společností (*zástavce*) a ROA (*věřitel*) ze dne 18. 9. 2023.

86. Prohlášení o závazku, včetně záruky za vícenáklady, uzavřený mezi Gamma (*dlužník*) a Společností (*vlastník*) a ROA (*věřitel*) ze dne 18. 9. 2023.
87. Dohoda o úplatě za poskytnutí Cost Overrun Garance, uzavřená mezi Gamma (*dlužník*) a Společnost (*patron*) ze dne 19. 10. 2023.
88. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi HilaBrum (*objednatel*) a Společností (*poskytovatel*) ze dne 15. 12. 2017, s účinností od 1. 1. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti výstavby budovy Hila a její přípravy, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
89. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi Společností (*zprostředkovatel*) a HilaBrum (*objednatel*) ze dne 1. 9. 2022, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část budoucích nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budovy Hila, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
90. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a OmegaBrum ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, ve znění dodatků, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a/nebo zápůjčce ze dne 18. 12. 2012, 18. 4. 2013, 25. 6. 2013, 23. 8. 2013, 29. 10. 2013, 26. 3. 2014, 15. 7. 2014 a ze dne 19. 11. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
91. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a OmegaBrum, resp. jejím právním předchůdcem SSCMaple (*objednatel*) ze dne 1. 5. 2022, s účinností 1. 5. 2022, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Čerčanská 2023/12.
92. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi OmegaBrum, resp. jejím právním předchůdcem SSCMaple (*objednatel*) a Společností (*správce*) ze dne 30. 6. 2022, s účinností od 1. 7. 2022, na základě níž správce objednateli správcovské služby profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální provoz budovy Čerčanská 2023/12, včetně přilehlých pozemků, s přihlédnutím ke skutečnosti, že úkolem správce je též udržovat a v rámci možností zvyšovat hodnotu majetku (kapitálovou i nájemní) a udržovat vysoký standard služeb v budově Čerčanská 2023/12 pro nájemce a osoby, které budovu užívají.
93. Smlouva o výpůjčce (*40 park. stání*), uzavřená mezi Společností (*ručitel*) a OmegaBrum (*půjčitel*) a ŘSD (*vypůjčitel*), ze dne 28. 12. 2023.
94. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a NoveE (*objednatel*) ze dne 25. 3. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
95. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a NoveE ze dne 23. 7. 2018, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

96. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a SERVICES (*objednatel*) ze dne 14. 12. 2012, ve znění dodatků, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech smluv týkajících se správy lokality Brumlovka.
97. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a SERVICES ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, ve znění dodatků, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 20. 6. 2013, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
98. Dohoda o úhradě parkovného (*veřejné parkoviště v budově Filadelfie a v budově Delta*) uzavřená mezi SERVICES (*poskytovatel*) a Společností (*odběratel*) ze dne 1. 1. 2017.
99. Rámcová nájemní smlouva (*marketingových ploch v lokalitě Brumlovka*) mezi Společností (*nájemce*) a SERVICES (*pronajímatel*) ze dne 1. 1. 2020.
100. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a Orion (*dříve NSCBirch*) (*objednatel*) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
101. Smlouva o společném podniku uzavřená mezi společností Orion (*dříve NSCBirch*) a akcionáři Orion (*Společností, Radimem Passerem, Zbyňkem Passerem, Vladimírem Kloudou*) a spolkem Tenisový klub LTC 1927 Praha-Michle, z.s., IČO 170 49 563, ze dne 22. 12. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 16. 12. 2019.
102. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a Orion (*dříve NSCBirch*) ze dne 31. 7. 2019, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25. 5. 2023, (*jako konsolidace smlouvy o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatků a smlouvy o úvěru ze dne 22. 12. 2016*) s úrokovou sazbou 0,1 % p.a., jejímž účelem je realizace projektu v souladu se smlouvou o společném podniku.
103. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a FLEKSI (*dříve NSCMaple*) ze dne 18. 3. 2021, ve znění dodatků, s úrokovou sazbou 0,1 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
104. Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení uzavřená mezi Společností a FLEKSI (*dříve NSC Maple*) (*budoucí nájem prostor v budově B*) ze dne 22. 3. 2021.
105. Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 9. 5. 2022, uzavřená mezi Společností a FLEKSI, jako ručení za plnění všech povinností FLEKSI, jako nájemce, jak jsou sjednány v nájemní smlouvě (*budova Filadelfie*) mezi BBC 1 (*pronajímatel*) a FLEKSI (*nájemce*) ze dne 9. 5. 2022.
106. Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 20. 5. 2022, uzavřená mezi Společností a FLEKSI, jako ručení za plnění všech povinností FLEKSI, jako nájemce, jak jsou sjednány v nájemní smlouvě (*budova Beta*) mezi BBC 2 (*pronajímatel*) a FLEKSI (*nájemce*) ze dne 1. 11. 2022.
107. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi FLEKSI (*objednatel*) a Společností (*správce*) ze dne 13. 12. 2022, s účinností od 1. 1. 2023, na základě níž správce objednateli správcovské služby profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální provoz fleksi kanceláří v budovách Beta, Budova B, Filadelfie, včetně přilehlých pozemků, s přihlédnutím ke skutečnosti, že úkolem správce je též udržovat a v rámci možností zvyšovat hodnotu majetku (kapitálovou i nájemní) a udržovat vysoký standard služeb FLEKSI

kanceláři v budovách Beta, Budova B, Filadelfie pro klienty a osoby, které FLEKSI kanceláři v budovách Beta, Budova B, Filadelfie užívají.

108. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a OPRoztyly (*objednatel*) ze dne 15. 5. 2006, ve znění dodatků, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
109. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi Společností (*zprostředkovatel*) a OPRoztyly (*objednatel*) ze dne 1. 9. 2022, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část budoucích nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budovy Sequoia, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
110. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a PPI (*objednatel*) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22. 12. 2016 a dodatku č. 2 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
111. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a ProjectA (*objednatel*) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
112. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a ProjectA ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatků, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 16. 9. 2013, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
113. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a IchthysBrum (*dříve ProjectC*) (*objednatel*) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
114. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a IchthysBrum (*dříve ProjectC*) ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o zápůjčce ze dne 21. 1. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
115. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu uzavřená mezi ARBORETUM (*objednatel*) a Společností (*poskytovatel*) ze dne 28. 6. 2019, ve znění dodatku č. 1 ze dne 3. 1. 2022, s účinností od 1. 7. 2019, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a

- činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti přípravy, realizaci a řízení výstavby projektu „Rezidence Arboretum“, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
116. Zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (*zprostředkovatel*) a ROliva (*zájemce*) ze dne 4. 1. 2021, na základě níž zprostředkovatel zájemci zprostředkovává v budoucnu uzavření rezervační smlouvy na nové bytové i nebytové jednotky či parkovací stání v bytovém domě OLIVA (dále je „nemovitostí“), dále pak smlouvy o budoucí smlouvě o převodu nemovitostí, smlouvy o převodu nemovitostí mezi budoucími kupujícími a zájemcem v bytovém domě OLIVA a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto smluv s budoucími kupujícími.
 117. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (*zprostředkovatel*) a ROliva (*objednatel*) ze dne 15. 12. 2021, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část budoucích nájemců resp. zájemců o volné prostory k nájmu v objektu občanské vybavení Olivka a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
 118. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi ROliva (*objednatel*) a Společností (*poskytovatel*) ze dne 30. 8. 2022, s účinností od 1. 9. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 3. 2023, na základě níž poskytovatel zajišťuje property management stavby multifunkční budovy Olivka, na adrese Pod Dálnicí 1592/13, Praha 4, 141 00, která je součástí pozemku parc. č.96/2,96/53,96/54,96/103 v k.ú. Michle, obec Praha, (dále jen „Olivka“) a dalších přilehlých pozemků, to jest poskytovatel bude zejména dohlížet a řídit veškeré záležitosti týkající se správy Olivky, ke kterým běžně dochází při provozu stavby této velikosti a kvality.
 119. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi Společností (*správce*) a ROliva (*objednatel*) ze dne 17. 1. 2023, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Olivka.
 120. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a RGJasmine (*objednatel*) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
 121. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a RGLily (*objednatel*) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
 122. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi Společností (*zprostředkovatel*) a RPlaza (*zájemce*) ze dne 3. 1. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22. 8. 2022, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část budoucích nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budovy Plaza v rámci areálu Nové Roztyly, v Praze 4/11, a zajišťuje

- koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
123. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi RPlaza (*objednatel*) a Společností (*poskytovatel*) ze dne 18. 1. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22. 8. 2022, s účinností od 1. 2. 2022, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti výstavby budovy Roztyly Plaza a její přípravy, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
 124. Smlouva o subordinaci (subordination agreement) ze dne 31. 8. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 12. 2022, uzavřená mezi RPlaza (dlužník) a akcionáři RPlaza a Společností a FIN (subordinační dlužníci) a RF (senior věřitel), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy RPlaza.
 125. Zástavní smlouva k akciím (Pledge on Establishing a Pledge on Share) ze dne 31. 8. 2022, uzavřená mezi akcionáři RPlaza a Společností (zástavci) a RF (zástavní věřitel), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy RPlaza.
 126. Patronátní smlouva (Patronage Agreement) ze dne 31. 8. 2022, mezi RPlaza (dlužník) a akcionáři RPlaza (junior patron) a Společností (senior patron) a RF (věřitel), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy RPlaza.
 127. Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 29. 11. 2022, uzavřená mezi Společností a RPlaza, jako finanční ručení za veškeré vícenáklady spojené s výstavbou a dokončením projektu realizovaného Roztyly Plaza, která je součástí ujednání Patronátní smlouvy RPlaza zajišťující Úvěrovou smlouvu RPlaza.
 128. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a RGSunflower (*objednatel*) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
 129. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a Penthouse (*objednatel*) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb. Tato smlouva byla dohodou ukončena k 31. 12. 2023.
 130. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a RPB II (*objednatel*) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018 a dodatku č. 2 ze dne 25. 9. 2020, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
 131. Zprostředkovatelská uzavřená mezi Společností (*zprostředkovatel*) a RPB II (*právní předchůdce Investments*) (*zájemce*) ze dne 14. 12. 2016, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část zájemců o koupi volných bytových či nebytových prostor v bytovém projektu Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Michle, Praha 4, a zajišťuje koordinaci

- a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto rezervačních a kupních smluv s kupujícími.
132. Smlouva o řízení projektu uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a RPBLEas (*objednatel*) ze dne 18. 10. 2013, ve znění dodatků, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb. Tato smlouva byla dohodou ukončena k 31. 12. 2023.
 133. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi Společností (*zprostředkovatel*) a RPBLEas (*objednatel*) ze dne 1. 10. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech podnájemních smluv s podnájemci prostor k pronájmu bytových jednotek v bytovém domě Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Michle, Praha 4.
 134. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a SInvest (*objednatel*) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
 135. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a SInvest, ze dne 4. 2. 2022, s úrokovou sazbou 0,1 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
 136. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a SLeas (*objednatel*) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb. Tato smlouva byla dohodou ukončena k 31. 12. 2023.
 137. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi AB2 (*objednatel*) a Společností (*poskytovatel*) ze dne 3. 1. 2022, s účinností od 1. 1. 2022, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti výstavby nájemního bydlení s pracovním názvem ARBOPRETUM B2 a její přípravy, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
 138. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi AB3 (*objednatel*) a Společností (*poskytovatel*) ze dne 3. 1. 2022, s účinností od 1. 1. 2022, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti výstavby bytového domu (ubytovací zařízení) s pracovním názvem ARBOPRETUM B3 a její přípravy, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
 139. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a AB4 (*objednatel*) ze dne 1. 5. 2022, s účinností od 1. 5. 2022, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré

služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.

140. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a AB4, ze dne 21. 6. 2022 s úrokovou sazbou 0,1 % pa, se splatností nejpozději do 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
141. Smlouva o spolupráci (*změna územního plánu a investiční záměr – projekt a realizace veřejně přístupného rekreačního a pobytového parku Roztyly*) ze dne 1. 11. 2022, uzavřená mezi Společností a OPRoztyly a ARBORETUM a AB2 a AB3 (*investoři*) a HMP.
142. Smlouva o plnění smlouvy o spolupráci ze dne 7. 12. 2022 uzavřená mezi Společností a AB2 a ARBORETUM a OPRoztyly a AB3.
143. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi FIN a Společností, jediným akcionářem FIN ze dne 20. 12. 2023.

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

6.1 Posouzení újmy plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami

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

6.2 Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

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

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

6.3 Zhodnocení rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

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

7. Ostatní informace/Důvěrnost údajů

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

8. Čestné prohlášení

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

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

V Praze dne 21. 2. 2024



PASSERINVEST GROUP, a.s.

Radim Passer

předseda představenstva

Příloha 1 - Seznam všech společností v Koncernu Passerinvest

Sídlo firmy: Želetavská 1525/1, Praha 4 - Michle, PSČ 140 00				
1.	Arboretum B2, s.r.o.	140 47 420	C, 359486	projektová společnost
2.	Arboretum B3, a.s.	140 48 060	B, 26875	projektová společnost
3.	Arboretum B4, a.s.	170 70 805	B, 27236	projektová společnost
4.	Balance Club Brumlovka, a.s.	274 45 810	B, 10687	projektová společnost
5.	BB C - Nové E, a.s.	274 10 358	B, 10416	projektová společnost
6.	BB C - SERVICES, s.r.o.	270 80 951	C, 94817	projektová společnost
7.	BB C Orion, a.s.	281 99 278	B, 12907	projektová společnost
8.	FLEKSI prostor, a.s.	281 98 727	B, 12889	projektová společnost
9.	Gamma Building, s.r.o.	174 17 805	C, 94817	projektová společnost
10.	Hila Brumlovka, s.r.o.	281 62 889	C, 129768	projektová společnost
11.	Ichthys Brumlovka, a.s.	282 00 799	B, 12952	projektová společnost
12.	Office Park Roztyly, a.s.	274 52 751	B, 10747	projektová společnost
13.	Omega Brumlovka, a.s.	267 31 703	B, 7925	projektová společnost
14.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	261 18 963	B, 6173	řídící osoba Koncernu Passerinvest
15.	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	281 98 212	C, 232604	projektová společnost
16.	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	041 72 108	C, 243628	projektová společnost
17.	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	066 29 580	C, 285802	projektová společnost
18.	PASSERINVEST FINANCE, a.s.	054 96 446	B, 21947	emitent dluhopisů obchodovatelných na evropském regulovaném trhu, jehož výnosy slouží k financování finančních potřeb členů Koncernu Passerinvest
19.	PST - Project A, a.s.	282 00 578	B, 12949	holdingová společnost
20.	Rezidence ARBORETUM, a.s.	080 56 323	B, 24331	projektová společnost
21.	Rezidence Oliva, s.r.o.	070 71 183	C, 294149	projektová společnost
22.	Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	282 00 870	B, 12954	projektová společnost
23.	Roztyly Garden - Lily House, a.s.	281 96 635	B, 12842	projektová společnost
24.	Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	282 00 250	B, 12943	projektová společnost
25.	Roztyly Plaza, a.s.	281 99 910	B, 12929	projektová společnost
26.	RPB Leasing, a.s.	282 00 284	B, 12944	projektová společnost
27.	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost
28.	S-INVESTMENT, s.r.o.	281 99 481	C, 132311	projektová společnost

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2023

Obsah

ROZVAHA.....	37
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY.....	39
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE.....	40
1. POPIS OBCHODNÍ KORPORACE.....	40
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	42
3. ÚČETNÍ METODY.....	42
a) Dlouhodobý nehmotný majetek.....	42
b) Dlouhodobý hmotný majetek.....	42
c) Drobný majetek.....	43
d) Finanční majetek.....	43
e) Pohledávky.....	44
f) Deriváty.....	44
g) Vlastní kapitál.....	44
h) Cizí zdroje.....	45
i) Devizové operace.....	45
j) Použití odhadů.....	45
k) Účtování výnosů a nákladů.....	45
l) Daň z příjmů.....	46
m) Následné události.....	46
n) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období.....	46
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	46
Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč).....	46
Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč).....	47
Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč).....	47
5. POHLEDÁVKY.....	51
6. OPRAVNÉ POLOŽKY.....	51
7. K RÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK.....	51
8. OSTATNÍ AKTIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ.....	51
9. VLASTNÍ KAPITÁL.....	52
10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY.....	53
11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY.....	53
12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI.....	53
13. OSTATNÍ PASIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ.....	54
14. DERIVÁTY.....	54
15. DAŇ Z PŘÍJMŮ.....	54
16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE.....	54
17. VÝNOSY.....	58
18. OSOBNÍ NÁKLADY.....	58
19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH.....	58
20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	59
21. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ.....	60
22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI.....	60
23. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH.....	61

ROZVAHA ke dni 31. 12. 2023 (v tis. Kč)

Označ.	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	
	AKTIVA CELKEM	001	6 184 023	-40 036	6 143 987	7 149 215
B.	Dlouhodobý majetek	003	5 999 815	-40 036	5 959 779	5 125 312
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	26 189	-14 383	11 806	12 958
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	11 706	-5 499	6 207	5 258
B.I.2.1.	Software	007	11 706	-5 499	6 207	5 258
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	14 367	-8 884	5 483	6 398
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	116	0	116	1 302
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	116	0	116	1 302
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	37 683	-25 653	12 030	13 743
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	16 474	-15 754	720	1 496
B.II.1.2.	Stavby	017	16 474	-15 754	720	1 496
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	20 637	-9 899	10 738	11 533
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	433	0	433	433
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	433	0	433	433
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	139	0	139	281
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	139	0	139	281
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	5 935 943	0	5 935 943	5 098 611
B.III.1.	Podíly — ovládaná nebo ovládající osoba	028	4 506 907	0	4 506 907	4 013 397
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry — ovládaná nebo ovládající osoba	029	1 429 036	0	1 429 036	1 085 214
C.	Oběžná aktiva	037	183 197	0	183 197	2 020 837
C.II	Pohledávky	046	24 774	0	24 774	16 894
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	24 774	0	24 774	16 894
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	0	0	0	2 304
C.II.2.2.	Pohledávky — ovládaná nebo ovládající osoba	059	3 935	0	3 935	958
C.II.2.4.	Pohledávky — ostatní	061	20 839	0	20 839	13 632
C.II.2.4.3.	Stát — daňové pohledávky	064	17 468	0	17 468	0
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	3 371	0	3 371	3 214
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	0	0	0	10 418
C.IV.	Peněžní prostředky	075	158 423	0	158 423	2 003 943
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	148	0	148	337
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	158 275	0	158 275	2 003 606
D.	Časové rozlišení aktiv	078	1 011	0	1 011	3 066
D.1.	Náklady příštích období	079	941	0	941	712
D.3.	Příjmy příštích období	081	70	0	70	2 354

Označ.	PASIVA	Řádek	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	6 143 987	7 149 215
A.	Vlastní kapitál	002	5 396 766	5 241 269
A.I.	Základní kapitál	003	2 500 000	2 305 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	2 500 000	2 800 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	005	0	-495 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	2 741 269	2 744 076
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	019	2 741 269	2 744 076
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	021	155 497	192 193
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	022		
B.+C.	Cizí zdroje	023	745 907	1 906 796
C.	Závazky	029	745 907	1 906 796
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	642 980	802 980
C.I.6.	Závazky — ovládaná nebo ovládající osoba	038	633 298	791 047
C.I.9.	Závazky — ostatní	041	9 682	11 933
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	042	9 682	11 933
C.II.	Krátkodobé závazky	045	102 927	1 103 816
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	1	1
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	806	2 310
C.II.6.	Závazky — ovládaná nebo ovládající osoba	053	90 000	1 040 928
C.II.8.	Závazky ostatní	055	12 120	60 577
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	4 511	4 133
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	059	2 330	2 184
C.II.8.5.	Stát — daňové závazky a dotace	060	2 297	51 473
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	2 982	2 787
D.	Časové rozlišení	066	1 314	1 150
D.1.	Výdaje příštích období	067	1 314	1 150

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ke dni 31. 12. 2023 (v tis. Kč)

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Řádek	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	190 508	226 023
A.	Výkonová spotřeba	003	61 170	60 812
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	2 445	3 454
A.3.	Služby	006	58 725	57 358
D.	Osobní náklady	009	106 180	90 337
D.1.	Mzdové náklady	010	78 426	66 507
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	27 754	23 830
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	26 052	22 372
D.2.2.	Ostatní náklady	013	1 702	1 458
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	5 329	7 163
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	5 329	7 163
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku — trvalé	016	5 329	7 163
III.	Ostatní provozní výnosy	020	703	834
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	703	834
F.	Ostatní provozní náklady	024	1 856	5 187
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	254	325
F.5.	Jiné provozní náklady	029	1 602	4 862
*	Provozní výsledek hospodaření	030	16 676	63 358
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku — podíly	031	110 000	0
IV.1.	Výnosy z podílů — ovládaná nebo ovládající osoba	032	110 000	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	40 014	116 515
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy — ovládaná nebo ovládající osoba	040	1 574	1 425
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	38 440	115 090
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	17 601	44 833
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady — ovládaná nebo ovládající osoba	044	17 601	44 833
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	42 176	137 285
K.	Ostatní finanční náklady	047	22 039	30 085
*	Finanční výsledek hospodaření	048	152 550	178 882
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	049	169 226	242 240
L.	Daň z příjmů	050	13 729	50 047
L.1.	- splatná	051	13 729	50 047
**	Výsledek hospodaření po zdanění	053	155 497	192 193
***	Výsledek hospodaření za účetní období	055	155 497	192 193
*	Čistý obrat za účetní období	056	383 401	480 657

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. POPIS OBCHODNÍ KORPORACE

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

Hlavním předmětem jejího podnikání jsou:

- Výstavba, koupě a/nebo prodej developerských projektů, jejich správa a zajištění provozu včetně pronájmu a jakékoliv související činnosti.
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
- Realitní zprostředkování
- Organizace výstavby, koupě a/nebo prodej developerských projektů, jejich správy a zajištění provozu včetně pronájmu a jakékoliv související činnosti pro členy koncernu.

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

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

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

- I. Základní kapitál společnosti se snižuje o 300 000 000 Kč, to jest z částky 2 800 000 000 Kč na částku 2 500 000 000 Kč, a to zrušením všech 600 kusů listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 000 Kč, které jsou ve vlastnictví společnosti.
- II. Částka odpovídající snížení základního kapitálu bude převedena ve prospěch účtu 419 Změny základního kapitálu. Z účtu 419 bude tato stejná částka odúčtována souvztačně 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. V. Účelem snížení základního kapitálu je výplata nadbytečného vlastního kapitálu společnosti akcionářům a s tím spojená optimalizace poměru vlastních a cizích zdrojů financování.

Společnost je založena na dobu neurčitou.

Společnost je řídicí společností faktického Koncernu Passerinvest.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu

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

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

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2023:

Představenstvo:

Radim Passer

Dozorčí rada

Mgr. Ing. Tomáš Zimčík

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

Společnost se skládá z následujících úseků:

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

Orgány společnosti jsou představenstvo a dozorčí rada.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Společnost je součástí konsolidačního celku, který tvoří k datu 31. 12. 2023 následující obchodní korporace:

- 1) PASSERINVEST GROUP, a.s. (IČO 261 189 63) – ovládající osoba (konsolidující účetní jednotka)
- 2) PASSERINVEST FINANCE, a.s. (IČO 054 96 446)
- 3) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (IČO 281 98 212)
- 4) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (IČO 041 72 108)
- 5) PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. (IČO 066 29 580)
- 6) Rezidence Oliva, s.r.o. (IČO 070 71 183)
- 7) S-INVESTMENT, s.r.o. (IČO 281 99 481)
- 8) Gamma Building, s. r. o. (IČO 174 178 05)
- 9) Rezidence ARBORETUM, a. s. (IČO 080 563 23)

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní 100% podílů v obchodních korporacích 2), 3), 4), 5), 6), 8) a 9)

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

Konsolidující jednotky za rok 2023, dle § 22a, odst.1) Zákona o účetnictví, v platném znění, společně splnili kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude, pro výše uvedenou konsolidační skupinu, za rok 2023 sestavena.

Údaje o výsledcích hospodaření dceřiných obchodních korporací k 31. 12. 2023

Obchodní korporace	Výsledek hospodaření za rok 2023 (v tis. Kč)	Vlastní kapitál k 31.12.2023 (v tis. Kč)
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	-54 405	38 155
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	-37 852	537 218
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	-175 421	1 542 325
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	44 031	1 722 900
Gamma Building, s.r.o.	-41 919	571 668
Rezidence Oliva, s.r.o.	166 826	65 429
Rezidence Arboretum, a.s.	-1 716	- 2 594
S-INVESTMENT, s.r.o.	-1 046	-1 665

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2023 a 2022.

3. ÚČETNÍ METODY

Společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2023 a 2022 následující způsoby oceňování, odpisování a účetní metody:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Předpokládaná životnost je stanovena takto:

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

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

b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

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

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

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

c) Drobný majetek

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

Limit ocenění/1ks	kategorie	Konečný účet
do 9 999 Kč	náklad	501.003
10 000–79 999 Kč	drobný majetek - nehmotný	013.002
10 000– 9 999 Kč	drobný majetek - hmotný	022.002
od 80 000 Kč	dlouhodobý majetek	různé účty

Drobný majetek je odepisován 3 roky.

d) Finanční majetek

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

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

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je 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 společnost musí zdokumentovat a prokázat existenci zajišťovacího vztahu a vysokou účinnost zajištění. V ostatních případech se jedná o deriváty k obchodování.

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

g) Vlastní kapitál

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

h) Cizí zdroje

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

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

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

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

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

i) Devizové operace

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

j) Použití odhadů

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

k) Účtování výnosů a nákladů

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

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

l) Daň z příjmů

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

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

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

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

m) Následné události

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

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

Společnost neprovedla žádné jiné změny ani opravy minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	9 260	2 446			11 706
Jiný DNM	14 248	119			14 367
Nedokončený DNM	1 302	1 379		-2 565	116
Celkem 2023	24 810	3 944		6 590	26 189
Celkem 2022	22 524	8 876		6 590	24 810

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-4 002	-1 497				-5 499		6 207
Jiný DNM	-7 850	-1 034				-8 884		5 483
Nedokončený DNM								116
Celkem 2023	-11 852	-2 531				-14 383		11 806
Celkem 2022	-9 883	-1 969				-11 852		12 958

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby	16 269	206			16 474
Samostatné movité věci	21 406	1 021	-1 790		20 637
Umělecká díla	433				433
Poskytnuté zálohy na DHM	281	308		-450	139
Nedokončený DHM	0	1 304		-1 304	0
Celkem 2023	38 389	2 838	-1 790	-1 754	37 683
Celkem 2022	28 582	19 338		-9 531	38 389

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Stavby	-14 773	-981				-15 754		720
Samostatné movité věci	-9 873	-1 816		1 790		-9 899		10 738
Umělecká díla								433
Poskytnuté zálohy na DHM								139
Nedokončený DHM								0
Celkem 2023	-24 646	-2 797		1 790		-25 653		12 030
Celkem 2022	-19 451	-5 195				-24 646		13 743

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

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Opravné položky	Konečný zůstatek
Podíly v ovládaných a řízených osobách	4 013 397	1 087 177	-593 667		4 506 907
Zápůjčky a úvěry – ovládající a řídicí osoba	1 085 214	353 822	-10 000		1 429 036
Celkem 2023	5 098 611	1 440 999	-603 667		5 935 943
Celkem 2022	4 531 603	1 710 905	-1 143 897		5 098 611

A. PODÍLY V OBCHODNÍCH KORPORACÍCH

Společnost vlastní k 31. 12. 2023 podíly v následujících obchodních korporacích:

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu v %	Hodnota podílu v tis. Kč
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Praha 4, Želetavská	100,00	79 338
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Praha 4, Želetavská	100,00	1 445 516
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Praha 4, Želetavská	100,00	1 548 375
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	Praha 4, Želetavská	100,00	92 000
Gamma Building, s.r.o.	Praha 4, Želetavská	100,00	881 371
Rezidence Arboretum, a.s.	Praha 4, Želetavská	100,00	373 300
Rezidence Oliva, s.r.o.	Praha 4, Želetavská	100,00	57 491
S-INVESTMENT, s.r.o.	Praha 4, Želetavská	50,00	122
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská	11,00	10 000
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská	1,00	662
RPB Leasing, a.s.	Praha 4, Želetavská	1,00	20
Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	Praha 4, Želetavská	1,00	20
Roztyly Garden - Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská	1,00	20
Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská	1,00	20
Roztyly Plaza, a.s.	Praha 4, Želetavská	11,00	4 479
BB C Orion, a.s.	Praha 4, Želetavská	0,10	78
FLEKSI prostor, a.s.	Praha 4, Želetavská	1,00	20
PST - Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská	1,00	49
Ichthys Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská	1,00	128
RPB II., a.s.	Praha 4, Želetavská	1,00	107
BB C - SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská	1,00	560
Omega Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská	1,00	9 462
BB C – Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská	1,00	30
Arboretum B2, s.r.o.	Praha 4, Želetavská	0,00	57
Arboretum B3, a.s.	Praha 4, Želetavská	0,00	57
Arboretum B4, a.s.	Praha 4, Želetavská	11,00	3 596
Hila Brumlovka, s.r.o.	Praha 4, Želetavská	0,00	29
CELKEM			4 506 907

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní prostřednictvím obchodních korporací PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. a Gamma Building, s.r.o. komerční nemovitosti v oblasti administrativního parku Brumlovka v Praze 4 – Michli.

Dále vlastní společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s. založenou v roce 2016 za účelem zajištění financování skupiny a společnost Rezidence Oliva, s.r.o., kde byl v průběhu roku 2023 dokončen developerský projekt bytové výstavby. Dále vlastní společnosti Rezidence Arboretum, a.s., na které probíhají přípravné práce na taktéž developerský projekt bytové výstavby v lokalitě Roztyly.

Společnost vykazuje výše uvedené podíly jako podíly v ovládaných a řízených osobách, v souladu s ustanoveními Zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (§75), vzhledem k tomu,

že společnost jedná vždy ve shodě s ostatními akcionáři a současně je ovládána stejnou ovládající osobou. Společnost eviduje podíly v nabývací ceně.

Přírůstky dlouhodobého finančního majetku v roce 2023:

Přírůstek ve výši 1 087 177 tis. Kč představuje nákupy obchodních podílů a příplatky do Ostatních kapitálových fondů obchodních korporací ve skupině.

PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	995 525 tis. Kč	nákup podílu
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	90 000 tis. Kč	navýšení OKF
Gamma Bulding, s.r.o.	1 003 tis. Kč	nákup podílu
Rezidence ARBORETUM, a.s.	74 tis. Kč	nákup podílu
Ostatní	575 tis. Kč	znalecké posudky

Úbytky dlouhodobého finančního majetku v roce 2023:

Úbytek ve výši 593 667 tis. Kč představuje redukce příplatků z Ostatních kapitálových fondů a prodeje podílů.

PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	564 666 tis. Kč	redukce OKF
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	24 001 tis. Kč	redukce OKF
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	5 000 tis. Kč	redukce OKF

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 definováni v Zástavní smlouvě), které mají být uhrazeny Financujícím 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 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, zapsaná 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.

B. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)

Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s.

Dlužník	31.12.2023	31.12.2022	Rozdíl	Subordinace
PST - Project A, a.s.	285 000	285 000	0	NE
BB C Orion, a.s.	260 000	157 000	103 000	NE
Omega Brumlovka, a.s.	258 199	85 000	173 199	NE
BB C - SERVICES, s.r.o.	225 000	225 000	0	NE
FLEKSI prostor, a.s.	185 000	110 000	75 000	NE
Gamma Building, s.r.o.	166 337	163 714	2 623	ANO
Ichthys Brumlovka, a.s.	23 000	23 000	0	NE
S-INVESTMENT, s.r.o.	17 500	17 500	0	NE
BB C - Nové E, a.s.	7 000	7 000	0	NE
Arboretum B4, a.s.	2 000	2 000	0	NE
Radim Passer	0	10 000	-10 000	NE
Celkem	1 429 036	1 085 214	343 822	

Zápůjčky a úvěry do obchodních korporací v rámci skupiny jsou zejména seniorní povahy (pohledávky z těchto zápůjček nejsou podřízeny pohledávkám jiných věřitelů). Výjimkou je zápůjčka do společnosti Gamma Building, s.r.o., která je podřízena bankovnímu úvěru. Vnitroskupinové zápůjčky jsou úročeny sazbou 0,1 % p.a.

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

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 24 774 tis. Kč (minulé období 16 894 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 0 tis. Kč (minulé období 2 304 tis. Kč) – v minulém období pohledávky z fakturace služeb v rámci skupiny.

Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 3 935 tis. Kč (minulé období 958 tis. Kč) – pohledávky z poplatků za poskytnutá ručení v rámci skupiny splatné v dalších letech.

Stát – daňové pohledávky ve výši 17 468 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – přeplatek ze záloh na DPPO.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 3 371 tis. Kč (minulé období 3 214 tis. Kč) – zaplacené provozní zálohy na energie a služby

Jiné pohledávky ve výši 0 tis. Kč (minulé období 10 418 tis. Kč) – v minulém období přecenění derivátů (měnové forwardy) na reálnou hodnotu.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost neúčtovala ve sledovaném období o opravných položkách.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku společnost eviduje pouze běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k rozvahovému dni činí 158 423 tis. Kč (minulé období 2 003 943 tis. Kč).

8. OSTATNÍ AKTIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ

Náklady příštích období zahrnují především časové rozlišení drobného majetku a dále dodávky služeb, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Hodnota této položky k rozvahovému dni činí 941 tis. Kč (minulé období 712 tis. Kč).

Příjmy příštích období ve výši 70 tis. Kč (minulé období 2 354 tis. Kč) – časové rozlišení úroků z bankovních účtů a termínovaných vkladů.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2021	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2022	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2023
Počet akcií	8 000			5 600			5 000
Základní kapitál	4 000 000		1 200 000	2 800 000		-300 000	2 500 000
Vlastní podíly	-495 000			-495 000	495 000		0
Změny základního kapitálu	-1 200 000	1 200 000		0	0		0
Výsledek hospodaření minulých let	869 530	1 874 546		2 744 076	192 193	-195 000	2 741 269
Výsledek hospodaření běžného účetního období	1 874 546			192 193			155 497
Vlastní kapitál	5 049 076			5 241 269			5 396 766

Základní kapitál společnosti se skládá ze 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. V. Účelem snížení základního kapitálu je výplata nadbytečného vlastního kapitálu společnosti akcionářům a s tím spojená optimalizace poměru vlastních a cizích zdrojů financování.

Výsledek hospodaření za rok 2022, tj. zisk ve výši 192 193 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Vedení společnosti doporučí valné hromadě vypořádání výsledku hospodaření za rok 2023 následovně. Hospodářský výsledek roku 2023, tj. účetní zisk ve výši 155.497 tis. Kč bude v plné výši převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

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

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

10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky v celkové výši 642 980 tis. Kč (minulé období 802 980 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 642 298 tis. Kč (minulé období 791 047 tis. Kč) - dlouhodobé závazky vůči akcionářům z titulu snížení základního kapitálu. Zápůjčky jsou podrobněji specifikovány v bodu 19 této přílohy.

Závazky ke společníkům ve výši 9 682 tis. Kč (minulé období 11 933 tis. Kč) dlouhodobé závazky vůči akcionářům z titulu snížení základního kapitálu.

11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v celkové výši 102 927 tis. Kč (minulé období 1 103 816 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky z obchodních vztahů ve výši 806 tis. Kč (minulé období 2 310 tis. Kč – zejména závazky běžného provozního charakteru (energie, služby). Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 90 000 tis. Kč (minulé období 1 040 928 tis. Kč) – závazek z titulu navýšení ostatních kapitálových fondů ve společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s., v minulém období dlouhodobé zápůjčky od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. Zápůjčky jsou podrobněji specifikovány v bodu 19 této přílohy. Veškeré uvedené zápůjčky byly splaceny v průběhu 1.Q/2023.

Závazky z pracovně právní vztahů ve výši 6 841 tis. Kč (minulé období 6 317 tis. Kč) – běžné závazky k zaměstnancům a institucím sociálního zabezpečení za období 12/2023. Společnost nemá v této oblasti žádné závazky po lhůtě splatnosti.

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 2 297 tis. Kč (minulé období 51 473 tis. Kč) – závazky plynoucí z titulu daně z přidané hodnoty a daně z příjmů ze závislé činnosti, v minulém období dále daň z příjmů právnických osob.

Dohadné účty pasivní ve výši 2 982 tis. Kč (minulé období 2 787 tis. Kč) – především odhad nevyfakturovaných služeb a energií.

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

Společnost neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

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

13. OSTATNÍ PASIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ

Výdaje příštích období jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Jedná se o faktury došlé v roce 2024, které nákladově patří do roku 2023. Hodnota účtu k rozvahovému dni činí 1 314 tis. Kč (minulé období 1 150 tis. Kč).

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

14. DERIVÁTY

Společnost evidovala v minulém období deriváty (měnové forwardy) oceněné na reálnou hodnotu ve výši 10 418 tis. Kč). Deriváty byly určeny jako k obchodování a byly evidovány k rozvahovému dni v jiných krátkodobých pohledávkách.

15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých letech do příštích pěti let. Společnost nevykazuje k rozvahovému dni žádnou uplatnitelnou daňovou ztrátu. Daň z příjmů právnických osob za sledované období je vyčíslena na 13 729 tis. Kč (minulé období 50 047 tis. Kč).

Společnost nemá k rozvahovému dni žádné daňové nedoplatky po splatnosti.

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

16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k rozvahovému dni žádný majetek nevykázaný v rozvaze. Společnost eviduje k rozvahovému dni následující závazky, které nebyly evidovány v rozvaze. Jedná se o platební a neplatební garance poskytnuté bankám financující projekty obchodních korporací buď v rámci konsolidačního celku 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 budovy 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 (FLEKSI – 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 (FLEKSI – 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 (FLEKSI – 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 poskytnuta dne 31. 8. 2022 pod dokumentem "Patronage Agreement" ze dne 31. 8. 2022 (článek 2 smlouvy) - uloženo SML-01-2022-93	240 000 000,00 Kč
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	nevyužili jsme
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %
Výše ručení	3 000 000 000 Kč
Investoři	veřejná emise

2. Emise realizované v období 2021 a 2022

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

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 €	750 000 000 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

4) 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.

5) 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.

17. VÝNOSY

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

	2023		2022	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	190 508	0	226 023	0
Tržby z prodeje majetku	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	703	0	834	0
Výnosy z podílů	110 000	0	0	0
Výnosové úroky	40 014	0	116 515	0
Ostatní finanční výnosy	42 176	0	137 285	0
Výnosy celkem	383 401	0	480 657	0

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

Výnosy z podílů představují záloha na podíl na zisku společnosti Rezidence Oliva, s.r.o.

18. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	Celkový počet zaměstnanců	Celkový počet zaměstnanců
	2023	2022
Průměrný počet zaměstnanců	69	63
Mzdy	78 426	66 507
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	26 052	22 372
Sociální náklady	1 702	1 458
Osobní náklady celkem	106 180	90 337

19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

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

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

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

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Radim Passer	31. 12. 2031	617 160	771 160
Zbyněk Passer	31. 12. 2031	16 138	19 887
Ing. Vladimír Klouda	31. 12. 2031	9 682	11 933
Celkem		642 980	802 980

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

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

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

Společnost realizovala tržby z hlavní činnosti převážně s propojenými osobami.

20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnější částkou provozních výnosů jsou výnosy z prodeje služeb ve výši 190 508 tis. Kč (minulé období 226 023 tis. Kč). Jedná se o služby poskytované v souvislosti s řízením developerských projektů, dále výnosy z property managementu, asset managementu a provize ze zprostředkování prodeje či pronájmu nemovitostí.

Odměny statutárnímu auditorovi (v tis. Kč):

Služby	2023	2022
Povinný audit účetní závěrky	304	265
Účetní a daňové poradenství	200	61
Jiné neauditorské služby	131	0
Celkem	635	326

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

	2023	2022
Služby spojené s nájmem	2 722	2 717
Nájemné	10 984	10 513
Právní služby	9 650	6 646
Operativní leasing vozidel	4 908	4 645
Marketing	8 091	10 814
Nákladové úroky	17 601	44 833

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

	2023	2022
Projektové řízení	47 786	60 164
Property management (správní služby)	31 845	24 337
Zprostředkování (pronájem a prodej nemovitostí)	23 181	66 252
Asset management	82 945	71 463
Kurzové zisky	42 176	137 285
Výnosové úroky	40 014	116 515

21. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2023 účetní zisk ve výši 155 497 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 5 396 766 tis. Kč. Lze tedy předpokládat, že společnost bude pokračovat ve své činnosti i v dalších letech. Účetní závěrka k 31. 12. 2023 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání.

22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Od rozvahového dne 31. prosince 2023 došlo ve společnosti k následujícím významným událostem:

V období 03 a 04/2024 byl ze strany společnosti, jako jediného akcionáře, zaplacen závazek z titulu dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. poskytnutého za účelem narovnání vlastního kapitálu na kladnou hodnotu z důvodu významné ztráty společnosti vlivem nerealizovaných kurzových ztrát.

23. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Přehled o peněžních tocích byl zpracován nepřímou metodou.

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

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

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Peníze v hotovosti a ceniny	148	337
Účty v bankách	158 275	2 003 606
Debetní zůstatek běžného účtu zahrnutý v běžných bankovních úvěrech		
Peněžní ekvivalenty zahrnuté v krátkodobém finančním majetku		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	158 423	2 003 943

Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností se uvádějí v přehledu o peněžních tocích nekompenzované, kromě položky Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv, které zahrnují mimo jiné výdaje z titulu příplatků do ostatních kapitálových fondů a příjmy z redukce ostatních kapitálových fondů dceřiných společností, které ve sledovaném období činily 593 667 tis. Kč (minulé období 1 001 800 tis. Kč).

Sestaveno dne:

15. 4. 2024



Radim Passer, předseda představenstva

Přehled o peněžních tocích (Cash-Flow) 2023 (v tis. Kč)

Označ.	Přehled o peněžních tocích (Cash-Flow)	2023	2022
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2 003 943	2 953 189
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	169 226	242 240
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-127 084	-49 439
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	5 329	7 163
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)	-110 000	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-)	-22 413	-71 682
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	0	15 080
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	42 142	192 801
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	5 314	14 064
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	11 643	31 357
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	-6 329	-17 293
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	47 456	206 865
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-17 601	-44 833
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů (+))	40 014	116 515
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-74 665	-18 523
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	110 000	0
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	105 204	260 024
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-495 974	-263 884
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	0
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-343 822	-315 214
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-839 796	-579 098
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	-950 928	-293 672
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	-160 000	-336 500
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	-160 000	-336 500
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	-1 110 928	-630 172
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	-1 845 520	-949 246
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	158 423	2 003 943

KONTAKT

PASSERINVEST GROUP, a.s.
Brumlovka, budova Filadelfie
Želetavská 1525/1
140 00 Praha 4

Telefon: +420 221 582 111
E-mail: info@passerinvest.cz
www.passerinvest.cz