

Výroční zpráva

PASSERINVEST GROUP, a.s.

za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

OBSAH

ROK 2024 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.....	12
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA.....	36
KONTAKT	63

ROK 2024 POHLEDEM RADIMA PASSERA

Rok 2024 byl pro naši společnost dalším obdobím intenzivní práce. V rámci strategického rozvoje se nám podařilo naplnit některé z našich ambiciózních cílů a rád bych se tak s vámi podělil o několik úspěchů, které považujeme za zásadní pro další růst lokalit, ve kterých působíme.

Jednou z největších priorit bylo i letos pokračovat v rozvoji Brumlovky jako jedinečné lokality, která se stala synonymem pro kvalitní městské prostředí. Velmi důležitým milníkem bylo proto zahájení výstavby multifunkční budovy Hila. Tento projekt, který je unikátní ve své kombinaci kanceláří, obchodů a bytů k pronájmu v rámci jednoho domu posune Brumlovku zase o další krok vpřed a přinese lokalitě další pracovní příležitosti, služby a bydlení. Významným krokem na Brumlovce bylo také vydání stavebního povolení na stavbu budovy Orion, která stejně jako Hila nabídne kanceláře, obchody a nájemní bydlení.

Další z věcí, která mi v tomto roce udělala radost, bylo dokončení administrativní budovy Roztyly Plaza na pražských Roztylech. Tato krásná budova představuje významný posun v našem úsilí o rozvoj lokality, která byla zanedbaným brownfieldem a kde se již léta snažíme o její postupnou revitalizaci. Pro výstavbu na Roztylech jsme získali také stavební povolení pro ryze administrativní budovu Sequoia, která zde vytvoří přirozenou bariéru od přilehlé komunikace pro plánovanou bytovou výstavbu.

Úspěchem bylo také uzavření veřejné nabídky dluhopisů s celkovým upsaným objemem jedné miliardy korun. Tento výsledek potvrzuje důvěru investorů v naši společnost a poskytuje nám finanční zázemí právě pro další výstavbu našich projektů.

Neopomenutelnou součástí našeho úspěchu jsou lidé, proto bych rád poděkoval zaměstnancům, investorům, partnerům, nájemcům i všem ostatním, bez jejichž přízně, odhodlání, pracovitosti a profesionality bychom dnes nestáli na tak pevných základech umožňujících neustálý růst.

Zároveň chci vyjádřit svou vděčnost Pánu Bohu, který nás provází na každém kroku a žehná naší práci. Věřím, že všechny dosažené úspěchy jsou nejen výsledkem naší píle, ale především Jeho vedení a milosti. Díky Pánu Bohu tak můžeme i nadále budovat nové projekty a s pokorou přijímat nové výzvy, které jsou před námi.

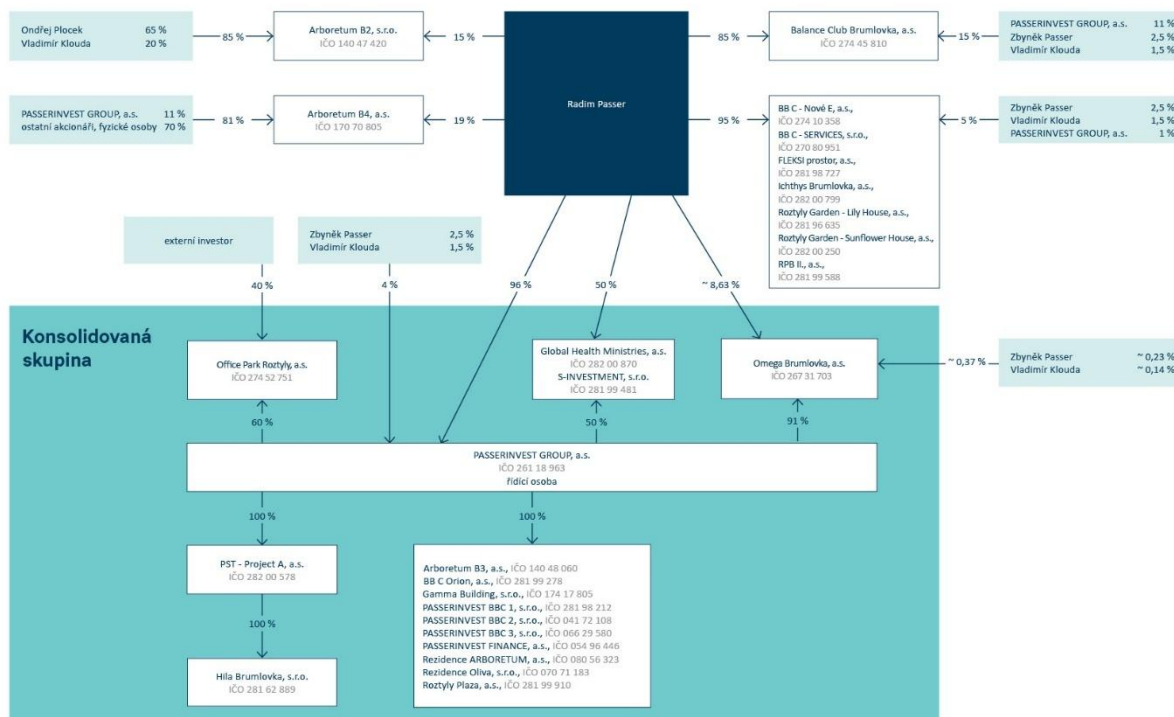
PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

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 vybudovala velmi dobré jméno jak na domácí, tak mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejenom kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale i smysl pro fair-play, zákaznický orientovaný přístup a zejména zodpovědnost vůči společnosti i životnímu prostředí.

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST

Stav ke dni 31. 12. 2024



Koncern Passerinvest pod vedením Radima Passera buduje a rozvíjí již téměř třicet 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 poctě 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 2024

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. dosáhla v roce 2024 účetního zisku ve výši 37 641 tis. Kč (minulé období 154 398 tis. Kč). Vyšší provozní výsledek hospodaření je dán zejména fakturací odměn za splněné milníky v rámci přípravy developerských projektů koncernu. Naopak nižší finanční výsledek hospodaření souvisí s výplatou podílu na zisku v minulém období od dceřiné společnosti Rezidence Oliva, s.r.o. ve výši 110 000 tis. Kč.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2023	2024
Provozní výsledek hospodaření	16 676	68 152
Finanční výsledek hospodaření	152 550	-19 209
<u>Daň z příjmů</u>	<u>-13 729</u>	<u>-11 302</u>
Výsledek hospodaření za účetní období	155 497	37 641

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. Dále bude pokračovat výstavba nových budov či příprava dalších projektů v lokalitách Brumlovka a Roztyly.

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. 4. 2025



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. 2024**

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. 2024, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2024 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. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

SP Audit, s.r.o.

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

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

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

strana 1 z 3

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (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. 2025

SP Audit, s.r.o.

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



Ing. Lenka Filipová
auditor
Evidenční číslo auditora 2269

SP Audit, s.r.o.

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

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

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

strana 3 z 3

PASSERINVEST GROUP, a.s.

IČO 261 18 963

(dále jen „Společnost“)

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. 2024 DO 31. 12. 2024 (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 ovládnání 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

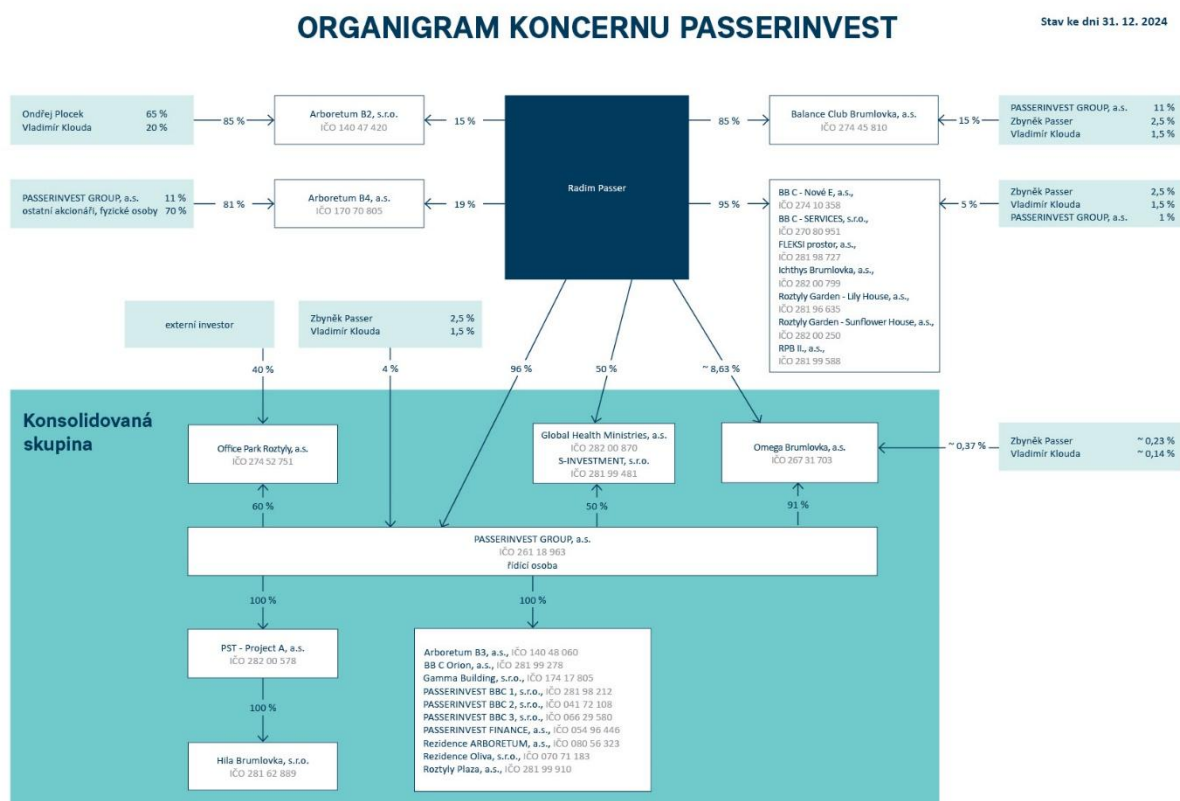
1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu Passerinvest

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: 2 500 000 000 Kč
Rozvržení akcií: 5 000 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 000 Kč
Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, listinná podoba
Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 7. 10. 1999

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

Struktura Koncernu Passerinvest ke dni 31. 12. 2024

1.1 Koncern Passerinvest



Změny ve struktuře Koncernu Passerinvest v Účetním období

- a) dne 5. 12. 2023 valnou hromadou (formou NZ) společnosti RPB - Penthouse, a.s., v likvidaci, IČO 280 00 691 (dále jen „**Penthouse**“), bylo přijato rozhodnutí o zrušení této společnosti s likvidací k 1. 1. 2024 a byl jmenován likvidátor. Likvidace Penthouse touto formou nebyla realizována.
- b) dne 5. 12. 2023 valnou hromadou (formou NZ) společnosti S-LEASING, s.r.o., v likvidaci, IČO 280 00 438 (dále jen „**SLeas**“), bylo přijato rozhodnutí o zrušení této společnosti s likvidací k 1. 1. 2024 a byl jmenován likvidátor. Tato společnost byla zrušena likvidací, kdy tento zápis v obchodním rejstříku u místně příslušného soudu byl proveden ke dni 9. 5. 2024.
- c) dne 28. 6. 2024 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 16. 5. 2024, kdy zanikla společnost RPB Leasing, a.s., IČO 282 00 284 (dále jen „**RPBLeas**“), a její jmění přešlo na nástupnickou společnost RPB II, a.s., IČO 281 99 588, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**RPB II.**“).
- d) dne 28. 6. 2024 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 20. 5. 2024, kdy zanikla Penthouse, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENTS, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 256 87 247 (dále jen „**PPI**“).
- e) dne 22. 11. 2024 stávající akcionáři společnosti Office Park Roztyly, a.s., IČO 274 52 751, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**OPRoztyly**“), konkrétně pan Radim Passer, narozený dne 29. 9. 1963 (dále jen „**Radim Passer**“), pan Zbyněk Passer, narozený dne 12. 7. 1974 (dále jen „**Zbyněk Passer**“) a Ing. Vladimír Klouda, narozený dne 8. 1. 1963 (dále jen „**Vladimír Klouda**“), prodali (*formou kupních smluv*) své jednotlivé akcionářské podíly v celkové výši 99 % ve OPRoztyly, stávajícímu akcionáři a to Společnosti, která se tak stala jediným akcionářem OPRoztyly.
- f) dne 5. 12. 2024 stávající akcionář společnosti Arboretum B4, a.s., IČO 170 70 805, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**AB4**“), konkrétně Radim Passer a Zbyněk Passer, prodali (*formou kupních smluv*) částečně a/nebo celé své jednotlivé akcionářské podíly v celkové výši 68,50 % ve AB4, stávajícímu akcionáři společnosti Vladimíru Kloudovi, a novým akcionářům společnosti Ing. Ondřeji Plockovi, narozenému dne 25. 7. 1974, Ing. Martinu Ungerovi, narozenému dne 14. 3. 1969, Ing. Jakubovi Hlavičkovi, narozenému dne 13. 12. 1972 a panu Eduardovi Forejtovi, narozenému dne 4. 4. 1977, kteří se tak stali akcionáři AB4.
- g) dne 6. 12. 2024 byly společnostmi PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO 054 96 446 (dále jen „**FIN**“), vydány veřejné dluhopisy emise PSG 6,85/29 o celkové emisní hodnotě 1 000 000 000 Kč, s pevným úrokovým výnosem 6,85 %, se splatností 31. 12. 2029, jejichž ručitelem je Společnost.
- h) dne 10. 12. 2024 stávající akcionáři společnosti Roztyly Plaza, a.s., IČO 281 99 910, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**RPlaza**“), konkrétně Radim Passer, Zbyněk Passer a Vladimír Klouda, prodali (*formou kupních smluv*) své jednotlivé akcionářské podíly v celkové výši 99 % ve RPlaza, stávajícímu akcionáři Společnosti, která se tak stala jediným akcionářem RPlaza;
- i) dne 13. 12. 2024 stávající akcionáři společnosti Roztyly Garden – Jasmine House, a.s., IČO 282 00 870, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**RGJasmine**“), konkrétně Radim Passer, Zbyněk Passer a Vladimír Klouda, prodali (*formou kupních smluv*) část a/nebo celé své akcionářské podíly v celkové výši 50 % ve RGJasmine, stávajícímu akcionáři Společnosti, tímto se Společnost stala spoluvlastníkem RGJasmine s podílem 50 %, a to společně s Radimem Passerem. Následně dne 17. 12. 2024 valnou hromadou (formou NZ) RGJasmine, bylo přijato rozhodnutí o změně stanov, a to nového názvu firmy na Global Health Ministries, a.s. a článku 16;

- j) dne 17. 12. 2024 stávající akcionáři společnosti Omega Brumlovka, a.s., IČO 267 31 703, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**Omega**“), konkrétně Radim Passer, Zbyněk Passer a Vladimír Klouda, prodali (*formou kupních smluv*) část svého akcionářského podílu v celkové výši 90 % ve Omega, stávajícímu akcionáři Společnosti, tímto se Společnost stala spoluvlastníkem Omega s akcionářským podílem 91 %;
- k) dne 18. 12. 2024 stávající jediný akcionář OPRoztyly, konkrétně Společnost prodala (*formou smlouvy o převodu akcií*) část svého akcionářského podílu v celkové výši 40 % ve OPRoztyly, novému externímu akcionáři společnosti GEMO HOLDING, a.s., člen koncernu GEMO, IČO 278 21 021, se sídlem Dlouhá 562/22, Lazce, 779 00 Olomouc (dále jen „**GH**“), tímto se GH stala spoluvlastníkem OPRoztyly s akcionářským podílem 40 %;
- l) dne 18. 12. 2024 stávající akcionáři společnosti PST – Project A, a.s., IČO 282 00 578, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**ProjectA**“), konkrétně Radim Passer, Zbyněk Passer a Vladimír Klouda, prodali (*formou kupních smluv*) své jednotlivé akcionářské podíly v celkové výši 99 % ve ProjectA, stávajícímu akcionáři Společnosti, která se tak stala jediným akcionářem ProjectA;
- m) dne 23. 12. 2024 stávající jediný akcionáři společnosti Arboretum B3, a.s., IČO 140 48 060, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**AB3**“), konkrétně Radim Passer, prodal (*formou kupních smluv*) svůj akcionářské podíly v celkové výši 100 % ve AB3, novému akcionáři Společnosti, která se tak stala jediným akcionářem AB3;
- n) dne 23. 12. 2024 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu přeměny rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti ze dne 22. 11. 2024 (dále jen „**Přeměna**“), kdy se rozdělila společnost BB C Orion, a.s., IČO 281 99 278, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**Orion**“), a část jejího jmění určená v projektu přešla na nově vzniklou společnost Tenisový klub 2024 Praha-Michle, s.r.o., IČO 224 00 150, se sídlem Pekárenská 1598/3, Michle, 141 00 Praha 4, jejíž jediným společníkem se stal stávající většinový akcionář Orionu a to spolek Tenisový klub LTC 1927 z.s., IČO 170 49 563 (dále jen „**LTC**“), současně bylo přijato rozhodnutí o snížení základního kapitálu společnosti Orion o 18 000 000 Kč, z původní výše 20 000 000 Kč na výši 2 000 000 Kč, a to vzetím akcií z oběhu, které jsou ve vlastnictví LTC. Účelem snížení základního kapitálu byla vyřešena situace, kdy měla LTC ve vlastnictví 1.800 ks kmenových akcií, č. 201–2000 o jmenovité hodnotě jedné akcie 10 000 Kč, které byly nahrazeny hromadnou akcií č. 001, emise: 02. Tímto krokem zanikl akcionářský podíl LTC ve Orion; a
- o) dne 27. 12. 2024 stávající akcionáři Orion, konkrétně Radim Passer, Zbyněk Passer a Vladimír Klouda, prodali (*formou kupních smluv*) své jednotlivé akcionářské podíly v celkové výši 99 % ve Orion, stávajícímu akcionáři a to Společnosti, která se tak stala jediným akcionářem Orion.

1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem

Pan Radim Passer je dále přímo ovládající osobou a jediným akcionářem společnosti PPI, kde je jediným akcionářem se 100 % akcionářským podílem.

2. Úloha Společnosti v Koncernu Passerinvest

Společnost plní v Koncernu Passerinvest roli přímo řídící 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 ovládání Společnosti

Přímo ovládající osobou Společnosti je 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. Smlouva o výpůjčce (*modulární komunitní centrum Roztyly*) uzavřená mezi Společností (*půjčitel*) a YMCA Praha, IČO 265 29 122 (dále jen „**YMCA**“) (*vypůjčitel*), za účasti společnosti Rezidence ARBORETUM, a.s., IČO 080 56 323 (dále jen „**ARBORETUM**“) (*vlastník pozemku*), ze dne 7. 1. 2024 sjednaná na dobu určitou a to do 31. 8. 2025.
2. Smlouva o spolupráci (*provozu modulárního komunitního centra Roztyly*) uzavřená mezi Společností, YMCA a Městskou částí Praha 11, IČO 002 31 126 (*smluvní strany*), za účasti ARBORETUM (*vlastník pozemku*), ze dne 23. 10. 2024, sjednaná na dobu určitou a to do 31. 8. 2025.
3. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi ARBORETUM a Společností ze dne 15. 11. 2024.
4. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a FIN, ze dne 8. 1. 2024, s úrokovou sazbou 6,4 % p.a., ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 9. 2024, se splatností dne 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
5. Ručitelské prohlášení vydané Společností (*ručitel*) a FIN (*emitent*) ze dne 31. 10. 2024, k vydaným dluhopisům emise PSG 6,85/29 ze dne 6. prosince 2024 o celkové emisní hodnotě 1 000 000 000 Kč, s pevným úrokovým výnosem 6,85 %, se splatností 31. prosince 2029. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003567042.
6. 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**“) a Komerční banka, a.s., IČO 453 17 054 (dále jen „**KB**“) a Česká spořitelna, a.s., IČO 452 44 782 (dále jen „**ČS**“) (*vedoucí spolumanažeri*) ze dne 31. 10. 2024.
7. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi FIN a Společností, jediným akcionářem FIN ze dne 15. 11. 2024.
8. Dohoda o ukončení (*smlouvy o poskytování property managementu ze dne 1. 5. 2022*) ze dne 29. 2. 2024, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a Omega (*objednatel*).
9. Dodatek č. 9 ze dne 28. 3. 2024 a dodatek č. 10 ze dne 30. 9. 2024, uzavřený mezi společností PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., IČO 281 98 212 (dále jen „**BBC 1**“) (*pronajímatel*) a Společností (*nájemce*) k nájemní smlouvě (*17. NP kancelářské prostory, sklady, parkovacích stání v budově Filadelfie*) ze dne 25. 9. 2012, ve znění dodatků 1–8.

10. Dodatek č. 3 ze dne 12. 6. 2024, uzavřený mezi BBC 1 (*pronajímatel*) a Společností (*postupník, nový nájemce*) a společností Balance Club Brumlovka, a.s., IČO 274 45 810 (dále jen „**BCB**“) (*postupitel, původní nájemce*), ke smlouvě o postoupení ze dne 20. 12. 2018, ve znění dodatků (*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*).
11. Smlouva o poskytování služeb (*péče o včelstva na budově Filadelfie*) uzavřená mezi BBC 1 (*vlastník objektu*) a Společnost (*klient*) a společností SOFTECH, spol. s r.o., IČO 453 30 018 (*poskytovatel*) ze dne 30. 9. 2024.
12. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi RPlaza (*objednatel*) a Společností (*poskytovatel*) ze dne 1. 5. 2024, na základě níž poskytovatel zajišťuje property management administrativní budovy Roztyly Plaza, a dalších přilehlých pozemků, to jest poskytovatel bude zejména dohlížet a řídit veškeré záležitosti týkající se správy budovy Roztyly Plaza.
13. Smlouvy o koupi akcií společnosti RPlaza, uzavřené mezi původními akcionáři RPlaza Radimem Passerem, Zbyňkem Passerem a Vladimírem Kloudou (*prodávající*) a Společností (*kupující*), ze dne 10. 12. 2024, na základě níž se Společnost stala jediným akcionářem RPlaza.
14. Dodatek č. 1 ze dne 10. 12. 2024, uzavřený mezi akcionáři RPlaza a Společností (*zástavci*) a Raiffeisenbank, a.s., IČO 492 40 901 (dále jen „**RF**“) (*zástavní věřitel*) k zástavní smlouvě k akciím RPlaza (*Pledge on Establishing a Pledge on Share*) ze dne 31. 8. 2022.
15. Dodatek č. 1 ze dne 10. 12. 2024, uzavřený mezi RPlaza (*dlužník*) a akcionáři RPlaza (*junior patron*) a Společností (*senior patron*) a RF (*věřitel*) k Patronátní smlouva (*Patronage Agreement*) ze dne 31. 8. 2022.
16. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi RPlaza a Společností ze dne 20. 12. 2024.
17. Dodatek č. 4 ze dne 30. 4. 2024, uzavřený mezi společností BB C - SERVICES, s.r.o., IČO 270 80 951 (dále jen „**SERVICES**“) (*objednatel*) a Společností (*poskytovatel*) ke smlouvě o správě majetku ze dne 14. 12. 2012, ve znění dodatků.
18. Rámcová smlouva o prodeji a nákupu EUR, uzavřená mezi Společností (*prodávající*) a SERVICES (*kupující*) ze dne 17. 7. 2024.
19. Dohoda o úhradě parkovného (*budova Filadelfie*), uzavřená mezi Společností a SERVICES ze dne 18. 7. 2024.
20. Rámcová smlouva o prodeji a nákupu EUR, uzavřená mezi Společností (*prodávající*) a BCB (*kupující*) ze dne 17. 7. 2024.
21. Smlouva o reklamě a propagaci 2025 uzavřená mezi Společností a BCB ze dne 20. 12. 2024.
22. Dodatek č. 3 ze dne 28. 5. 2024, uzavřený mezi Společností a společností FLEKSI prostor, a.s., IČO 281 99 727 (dále jen „**FLEKSI**“), ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 18. 3. 2021, ve znění dodatků, kterým se smluví strany dohodly, že zápůjčka s úvěrovým rámcem může být poskytnuta i v měně EUR a že zápůjčka a úroky CZK a EUR budou sledovány za každou měnu samostatně.
23. Rámcová smlouva o prodeji a nákupu EUR, uzavřená mezi Společností (*prodávající*) a FLEKSI (*kupující*) ze dne 17. 7. 2024.
24. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi Orion a Společností ze dne 14. 11. 2024.

25. Smlouvy o koupi akcií společnosti Orion, uzavřené mezi původními akcionáři Orion Radimem Passerem, Zbyňkem Passerem a Vladimírem Kloudou (*prodávající*) a Společností (*kupující*), ze dne 27. 12. 2024, na základně níž se Společnost stala jediným akcionářem Orion.
26. Smlouva o koupi akcií společnosti OPRoztyly, uzavřené mezi původními akcionáři OPRoztyly Radimem Passerem, Zbyňkem Passerem a Vladimírem Kloudou (*prodávající*) a Společností (*kupující*), ze dne 22. 11. 2024, na základně níž se Společnost stala jediným akcionářem OPRoztyly.
27. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi OPRoztyly a Společností ze dne 25. 11. 2024.
28. Smlouva o převodu akcií OPRoztyly (40% *podílu*), uzavřená mezi Společností (*prodávající*) a GH (*kupující*), ze dne 18. 12. 2024.
29. Smlouva o podmínkách výkonu práv společníku OPRoztyly, uzavřená mezi PST a GH ze dne 18. 12. 2024.
30. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi OPRoztyly a GH a Společností ze dne 23. 12. 2024.
31. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi Radimem Passerem a společností S-Investments, s.r.o., IČO 281 99 481 (dále jen „**Sinvest**“) a Společností ze dne 3. 12. 2024.
32. Smlouva o zápočtu pohledávek uzavřená mezi Radimem Passerem a Sinvest a Společností ze dne 3. 12. 2024.
33. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Radimem Passerem, ze dne 9. 12. 2024, poskytnutá bezúročně, se splatností nejpozději do 31. 12. 2034, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
34. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Vladimírem Kloudou, ze dne 9. 12. 2024, poskytnutá bezúročně, se splatností nejpozději do 31. 12. 2034, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
35. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Zbyňkem Passerem, ze dne 9. 12. 2024, poskytnutá bezúročně, se splatností nejpozději do 31. 12. 2034, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
36. Smlouva o koupi akcií společnosti Omega, uzavřené mezi původními akcionáři Omega Radimem Passerem, Zbyňkem Passerem a Vladimírem Kloudou (*prodávající*) a Společností (*kupující*), ze dne 17. 12. 2024, na základně níž se Společnost stala majoritním spoluvlastníkem Omega s akcionářským podílem 91 %.
37. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi Omega a Společností ze dne 18. 12. 2024.
38. Smlouvy o koupi akcií společnosti ProjectA, uzavřené mezi původními akcionáři ProjectA Radimem Passerem, Zbyňkem Passerem a Vladimírem Kloudou (*prodávající*) a Společností (*kupující*), ze dne 18. 12. 2024, na základě nichž se Společnost stal jediným akcionářem společnosti Project A.
39. Smlouva o koupi akcií AB3 (100% *podílu*), uzavřená mezi Radimem Passerem (*prodávající*) a Společností (*kupující*) ze dne 23. 12. 2024.
40. Smlouvy o koupi akcií společnosti RGJasmine (*nyní Global Health Ministries, a.s.*), uzavřené mezi původními akcionáři společnosti RGJasmine Radimem Passerem, Zbyňkem Passerem a Vladimírem Kloudou (*prodávající*) a Společností (*kupující*), ze dne 13. 12. 2024, kterými prodali

část a/nebo celé své akcionářské podíly ve RGJasmine, v celkové výši 50 %. podílu na RGJasmine, tímto se Společnost stala spoluvlastníkem RGJasmine s podílem 50 %, a to společně s Radimem Passerem.

41. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a GHM, ze dne 17. 12. 2024, s úrokovou sazbou 0,1 % p.a., se splatností dne 31. 12. 2034, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
42. Dodatek č. 8 ze dne 27. 12. 2024, uzavřený mezi Společností a Radimem Passerem (*ve funkci předsedy představenstva Společnosti*) ke smlouvě o výkonu funkce statutárního orgánů Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK ze dne 29. 6. 2015, ve znění dodatků.
43. Dohoda o ukončení zprostředkovatelské smlouvy ze dne 30. 6. 2024, uzavřená mezi Společností (*zprostředkovatel*) a RPB II. (*dříve BB C Investments, a.s., IČO 28200942*) (*zájemce*) ke zprostředkovatelské smlouvě ze dne 14. 12. 2016.
44. Dohoda o ukončení neexkluzivní zprostředkovatelské smlouvy ze dne 31. 3. 2024, uzavřená mezi Společností (*zprostředkovatel*) a RPBLeas (*zájemce*) ke neexkluzivní zprostředkovatelské smlouvě ze dne 1. 10. 2018.
45. Přefakturace nákladů (*inzerce na webu budov Filadelfie a Brumlovka*) v Účetním období mezi Společností a BBC 1, na základě dohody stran.
46. Přefakturace nákladů (*inzerce na webu budova Beta*) v Účetním období mezi Společností a BBC2, na základě dohody stran.
47. Přefakturace nákladů (*inzerce na webu Budova D*) v Účetním období mezi Společností a BBC3, na základě dohody stran.
48. Přefakturace nákladů (*více účelové vouchery 100 ks*) v Účetním období mezi Společností a BCB, na základě dohody stran.
49. Přefakturace nákladů (*inzerce na webu budova Roztyly Plaza a výdaje na její opening akci otevření*) v Účetním období mezi Společností a RPlaza, na základě dohody stran.
50. Přefakturace nákladů (*podíl na zisku autoflotila pojištění za období 1. 4. 2023–31. 3. 2024*) v Účetním období mezi Společností a SERVICES, na základě dohody stran.
51. Přefakturace nákladů (*parkovací lístky na veřejných parkovištích*) v Účetním období mezi Společností a SERVICES, na základě dohody stran.
52. Přefakturace nákladů (*drobné opravy bytů BJ 79 a BJ 80 domě Jemnická 355*) v Účetním období mezi Společností a RPB II., na základě dohody stran.
53. Přefakturace nákladů (*vodné stočné v KC Roztyly*) v Účetním období mezi Společností a ARBORETUM, na základě dohody stran.
54. Přefakturace nákladů (*káva Piacetto*) v Účetním období mezi Společností a FLEKSI, na základě dohody stran.
55. Přefakturace nákladů (*personální služby – zprostředkování nových zaměstnanců*) v Účetním období mezi Společností a FLEKSI, na základě dohody stran.
56. Přefakturace nákladů (*pronájem prostor Fleksi v budovách Beta, Budova B a Filadelfie na akce Link and Brekfast, konference ESG, akce Cowork apod.*) v Účetní období mezi Společností a FLEKSI, na základě dohody stran.

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. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a BCB (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
3. 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.
4. 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 „**NovéE**“) (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
5. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a Orion (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
6. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a FLEKSI (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
7. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a Omega (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
8. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a OPRoztyly (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
9. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a ProjectA (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
10. 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**“) (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
11. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a GHM (*dříve RGJasmine*) (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
12. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a společností Roztyly Garden – Lily House, a.s., IČO 281 96 635 (dále jen „**RGLily**“) (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
13. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a RPlaza (*podnájemce*), ze dne 1. 1. 2017.
14. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a společností Roztyly Garden - Sunflower House, a.s., IČO 282 00 250 (dále jen „**RGSunFlower**“) (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
15. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a RPB II. (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
16. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a SERVICES (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
17. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a BBC 2 (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
18. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a BBC 3 (*podnájemce*) ze dne 26. 11. 2017.

19. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a FIN (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
20. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a PPI (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
21. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a SInvest (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
22. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a ROliva (*podnájemce*) ze dne 24. 4. 2018.
23. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a ARBORETUM (*podnájemce*) ze dne 3. 4. 2019.
24. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a společností Arboretum B2, s.r.o., IČO 14 47 420 (dále jen „**AB2**“) (*podnájemce*) ze dne 8. 12. 2021, s účinností od 1. 1. 2022.
25. 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.
26. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a AB4 (*podnájemce*) ze dne 29. 4. 2022, s účinností od 1. 5. 2022.
27. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a společností Gamma Building, s.r.o., IČO 174 17 805 (dále jen „**Gamma**“) (*podnájemce*) ze dne 1. 9. 2022, s účinností od 1. 9. 2022.
28. 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*).
29. 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.
30. 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.
31. 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.
32. 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.
33. 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.
34. 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.

35. 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.
36. 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, prostory pro Showroom lokality Brumlovka*), mezi BBC 1 (*pronajímatel*) a BCB (*postupitel*) a Společností (*postupník*) ze dne 20. 12. 2018, ve znění dodatků.
37. Smlouva o subordinaci (*subordination agreement*) ze dne 19. 10. 2022, uzavřená mezi BBC 2 (*dlužník*) a Společností (*subordinační věřitel*) a ČS (*seniorní věřitel*), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy BBC 2.
38. 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.
39. 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.
40. 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 objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Alpha.
41. 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*) (*vlastník*) ze dne 3. 8. 2017.
42. 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 objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Beta.
43. 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 objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Beta.
44. 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 objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Delta.
45. 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 objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkající se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Delta.
46. 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 objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v Budově G.
47. 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 objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.

48. 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 objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců Budovy G.
49. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností a FIN (*juniorní věřitelé*) a BBC 3 (*původně spolu s A, B, D a VILLAS*) (*dlužníci*), UCB (*seniorní 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**“).
50. 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.
51. 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.
52. 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.
53. 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.
54. 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.
55. 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.
56. 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.
57. 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.
58. 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.
59. 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.
60. 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.
61. Ručitelské 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.
62. Ručitelské 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.
63. 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.
64. 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.
65. 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.

66. Prospekt dluhopisů uzavřený mezi FIN (*emitent*) a Společností (*ručitel*) a UCB (*vedoucí spolumanažer*) 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. 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.
67. Ručitelské prohlášení vydané Společností (*ručitel*) a FIN (*emitent*) ze dne 10. 3. 2023, k vydaným dluhopisům emise PSG 7,60/28 ze 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. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003549214.
68. 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.
69. 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.
70. 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.
71. 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.
72. 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.
73. 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.
74. 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 týkající se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Gamma.
75. Smlouva o zřízení zástavního práva k podílu Gamma, uzavřená mezi Gamma (*dlužník*) a Společností (*zástavce*) a ROA (*věřitel*) ze dne 18. 9. 2023.
76. 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.
77. Prohlášení o závazku, včetně záruky za vícenáklady, uzavřený mezi Gamma (*dlužník*) a Společností (*vlastník*) a ROA (*věřitel*) ze dne 18. 9. 2023.
78. Dohoda o úplatě za poskytnutí Cost Overrun Garance, uzavřená mezi Gamma (*dlužník*) a Společností (*patron*) ze dne 19. 10. 2023.
79. 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.
80. 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.
81. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a Omega 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, která byla předčasně splacena včetně úroků k datu 18. 12. 2024.
82. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a Omega, resp. jejím právním předchůdcem SSCMaple (*objednatel*) ze dne 1. 5. 2022, s účinností 1. 5. 2022, na 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 Čerčanská 2023/12, ukončena dohodou stran ke dni 29. 2. 2024.
83. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a Omega, ze dne 24. 10. 2023, v EURo měně, s úrokovou sazbou 0,1 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem, která byla předčasně splacena včetně úroků k datu 19. 12. 2024.
84. Smlouva o výpůjčce (*40 park. stání*), uzavřená mezi Společností (*ručitel*) a Omega (*půjčitel*) a ŘSD (*vypůjčitel*), ze dne 28. 12. 2023.
85. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a NovéE (*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.

86. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a NovéE ze dne 23. 7. 2018, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
87. 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.
88. 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.
89. 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.
90. Rámcová nájemní smlouva (*marketingových ploch v lokalitě Brumlovka*) mezi Společností (*nájemce*) a SERVICES (*pronajímatel*) ze dne 1. 1. 2020.
91. 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.
92. Smlouva o společném podniku uzavřená mezi Orion (*dříve NSCBirch*) a akcionáři Orion (*Společností, Radimem Passerem, Zbyňkem Passerem, Vladimírem Kloudou*) a spolkem LTC, ze dne 22. 12. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 16. 12. 2019, zanikla/ukončena k datu 23. 12. 2024 po schválení Přeměny valnou hromadou Společnosti a zápisem do místně příslušného obchodního rejstříku.
93. 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.
94. 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, poskytnuta v měně CZK i EUR, s tím že zápůjčka a úroky CZK a EUR budou sledovány za každou měnu samostatně.
95. 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.
96. Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 9. 5. 2022, uzavřená mezi Společností a FLEKSI, jako ručení za plnění všech povinností FLEKSI (*nájemce*), jak jsou sjednány v nájemní smlouvě (*budova Filadelfie*) mezi BBC 1 (*pronajímatel*) a FLEKSI (*nájemce*) ze dne 9. 5. 2022.
97. Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 20. 5. 2022, uzavřená mezi Společností a FLEKSI, jako ručení za plnění všech povinností FLEKSI (*nájemce*), jak jsou sjednány v nájemní smlouvě (*budova Beta*) mezi BBC 2 (*pronajímatel*) a FLEKSI (*nájemce*) ze dne 1. 11. 2022.
98. 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 kanceláří v budovách Beta, Budova B, Filadelfie pro klienty a osoby, které FLEKSI kanceláří v budovách Beta, Budova B, Filadelfie užívají.

99. 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.
100. 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.
101. 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.
102. 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.
103. 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.
104. 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.
105. 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.

106. 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.
107. 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 objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
108. 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.
109. 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 objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Olivka.
110. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a GHM (dříve 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.
111. 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.
112. 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 objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.

113. 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.
114. 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.
115. Zástavní smlouva k akciím (*Pledge on Establishing a Pledge on Share*) ze dne 31. 8. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2024, uzavřená mezi akcionáři RPlaza a Společností (*zástavci*) a RF (*zástavní věřitel*), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy RPlaza.
116. Patronátní smlouva (*Patronage Agreement*) ze dne 31. 8. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2024, mezi RPlaza (*dlužník*) a akcionáři RPlaza (*junior patron*) a Společností (*senior patron*) a RF (*věřitel*), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy RPlaza.
117. 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.
118. 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.
119. 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.
120. 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. Tato smlouva byla ukončena dohodou stran ke dni 30. 6. 2024.
121. 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. Tato smlouva byla ukončena dohodou stran ke dni 31. 3. 2024.

122. 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.
123. 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.
124. 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.
125. 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 ARBORETUM B2 a její přípravy, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
126. 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 ARBORETUM B3 a její přípravy, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
127. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a 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.
128. 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.
129. 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 OP Roztyly a ARBORETUM a AB2 a AB3 (*investoři*) a HMP.
130. Smlouva o plnění smlouvy o spolupráci ze dne 7. 12. 2022 uzavřená mezi Společností a AB2 a ARBORETUM a OP Roztyly a AB3.
131. Smlouva o výpůjčce (*modulární komunitní centrum Roztyly*) uzavřená mezi Společností, jako půjčitel a YMCA, jako vypůjčitel, za účasti společnosti ARBORETUM, jako vlastníka pozemku, ze dne 7. 1. 2024 sjednaná na dobu určitou a to do 31. 8. 2025.

132. Smlouva o spolupráci (*provozu modulárního komunitního centra Roztyly*) uzavřená mezi Společností, YMCA a Městskou částí Praha 11, IČO 002 31 126 (*smluvní strany*), za účasti ARBORETUM (*vlastník pozemku*), ze dne 23. 10. 2024, sjednaná na dobu určitou a to do 31. 8. 2025.
133. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a FIN, ze dne 8. 1. 2024, s úrokovou sazbou 6,4 % p.a., ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 9. 2024, se splatností dne 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
134. Ručitelské prohlášení vydané Společností (*ručitel*) a FIN (*emitent*) ze dne 31. 10. 2024, k vydaným dluhopisům emise PSG 6,85/29 ze dne 6. prosince 2024 o celkové emisní hodnotě 1 000 000 000 Kč, s pevným úrokovým výnosem 6,85 %, se splatností 31. prosince 2029. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003567042.
135. Prospekt dluhopisů uzavřený mezi FIN (*emitent*) a Společností (*ručitel*) a UCB a KB a ČS (vedoucí spolumanažeri) ze dne 31. 10. 2024.
136. Smlouva o poskytování služeb (*péče o včelstva na budově Filadelfie*) uzavřená mezi BBC 1 (*vlastník objektu*) a Společnost (*klient*) a společností SOFTECH, spol. s r.o., IČO 453 30 018 (poskytovatel) ze dne 30. 9. 2024.
137. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi RPlaza (*objednatel*) a Společností (*poskytovatel*) ze dne 1. 5. 2024, na základě níž poskytovatel zajišťuje property management administrativní budovy Roztyly Plaza, a dalších přilehlých pozemků, to jest poskytovatel bude zejména dohlížet a řídit veškeré záležitosti týkající se správy budovy Roztyly Plaza.
138. Smlouvy o koupi akcií společnosti RPlaza, uzavřené mezi původními akcionáři RPlaza Radimem Passerem, Zbyňkem Passerem a Vladimírem Kloudou, jako prodávající a Společností, jako kupující, ze dne 10. 12. 2024, na základě níž se Společnost stala jediným akcionářem RPlaza.
139. Rámcová smlouva o prodeji a nákupu EUR, uzavřená mezi Společností (*prodávající*) a SERVICES (*kupující*) ze dne 17. 7. 2024.
140. Rámcová smlouva o prodeji a nákupu EUR, uzavřená mezi Společností (*prodávající*) a BCB (*kupující*) ze dne 17. 7. 2024.
141. Smlouva o reklamě a propagaci 2025 uzavřená mezi Společností a BCB ze dne 20. 12. 2024.
142. Rámcová smlouva o prodeji a nákupu EUR, uzavřená mezi Společností (*prodávající*) a FLEKSI (*kupující*) ze dne 17. 7. 2024.
143. Smlouva o podmínkách výkonu práv společníku OPRoztyly, uzavřená mezi PST a GH ze dne 18. 12. 2024.
144. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Radimem Passerem, ze dne 9. 12. 2024, poskytnutá bezúročně, se splatností nejpozději do 31. 12. 2034, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
145. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Vladimírem Kloudou, ze dne 9. 12. 2024, poskytnutá bezúročně, se splatností nejpozději do 31. 12. 2034, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
146. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Zbyňkem Passerem, ze dne 9. 12. 2024, poskytnutá bezúročně, se splatností nejpozději do 31. 12. 2034, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
147. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a GHM, ze dne 17. 12. 2024, s úrokovou sazbou 0,1 % p.a., se splatností dne 31. 12. 2034, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

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 11. 2. 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Radim Passer', followed by a long, sweeping horizontal stroke.

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.	Global Health Ministries, a.s.	282 00 870	B, 12954	projektová společnost
23.	Roztyly Garden - Lily House, a.s.	281 96 635	B, 12842	projektová společnost
24.	Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	282 00 250	B, 12943	projektová společnost
25.	Roztyly Plaza, a.s.	281 99 910	B, 12929	projektová společnost
26.	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost
27.	S-INVESTMENT, s.r.o.	281 99 481	C, 132311	projektová společnost

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2024

Obsah

ROZVAHA.....	37
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	39
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	41
1. POPIS OBCHODNÍ KORPORACE	41
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	43
3. ÚČETNÍ METODY	43
a) Dlouhodobý nehmotný majetek.....	43
b) Dlouhodobý hmotný majetek.....	44
c) Drobný majetek	45
d) Finanční majetek	45
e) Pohledávky	45
f) Deriváty	45
g) Vlastní kapitál	46
h) Cizí zdroje	46
i) Devizové operace	46
j) Použití odhadů.....	47
k) Účtování výnosů a nákladů.....	47
l) Daň z příjmů	47
m) Čistý obrat za účetní období	47
n) Následné události	48
o) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	48
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	48
Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč).....	48
Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč).....	48
Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	49
5. POHLEDÁVKY	54
6. OPRAVNÉ POLOŽKY.....	54
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK.....	54
8. OSTATNÍ AKTIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ	54
9. VLASTNÍ KAPITÁL	55
10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	55
11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	56
12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	56
13. OSTATNÍ PASIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ	56
14. DERIVÁTY	56
15. DAŇ Z PŘÍJMŮ.....	56
16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	57
17. VÝNOSY	59
18. OSOBNÍ NÁKLADY	60
19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH.....	60
20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	61
21. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	62
22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	62
24. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	62

ROZVAHA ke dni 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

Označ.	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	
	AKTIVA CELKEM	001	11 065 070	-44 034	11 021 036	6 143 987
B.	Dlouhodobý majetek	003	9 374 648	-44 034	9 330 614	5 959 779
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	26 230	-16 603	9 627	11 806
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	12 052	-6 909	5 143	6 207
B.I.2.1.	Software	007	12 052	-6 909	5 143	6 207
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	14 178	-9 694	4 484	5 483
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	116
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	116
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	38 155	-27 431	10 724	12 030
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	16 474	-16 214	260	720
B.II.1.2.	Stavby	017	16 474	-16 214	260	720
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	21 031	-11 217	9 814	10 738
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	217	0	217	139
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	217	0	217	139
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	9 310 263	0	9 310 263	5 935 943
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	028	8 093 537	0	8 093 537	4 506 907
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	029	1 216 726	0	1 216 726	1 429 036
C.	Oběžná aktiva	037	1 688 906	0	1 688 906	183 197
C.II	Pohledávky	046	46 099	0	46 099	24 774
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	46 099	0	46 099	24 774
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	13 032	0	13 032	0
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	059	9 088	0	9 088	3 935
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	061	23 979	0	23 979	20 839
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	064	20 610	0	20 610	17 468
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	3 369	0	3 369	3 371
C.IV.	Peněžní prostředky	075	1 642 807	0	1 642 807	158 423
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	312	0	312	148
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	1 642 495	0	1 642 495	158 275
D.	Časové rozlišení aktiv	078	1 516	0	1 516	1 011
D.1.	Náklady příštích období	079	928	0	928	941
D.3.	Příjmy příštích období	081	588	0	588	70

Označ.	PASIVA	Řádek	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	11 021 036	6 143 987
A.	Vlastní kapitál	002	5 434 407	5 396 766
A.I.	Základní kapitál	003	2 500 000	2 500 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	2 500 000	2 500 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	2 896 766	2 741 269
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	019	2 896 766	2 741 269
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	021	37 641	155 497
B.+C.	Cizí zdroje	023	5 585 036	745 907
C.	Závazky	029	5 585 036	745 907
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	5 568 307	642 980
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	038	5 516 995	633 298
C.I.9.	Závazky – ostatní	041	51 312	9 682
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	042	51 312	9 682
C.II.	Krátkodobé závazky	045	16 729	102 927
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	0	1
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	1 148	806
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	053	675	90 000
C.II.8.	Závazky ostatní	055	14 906	12 120
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	4 200	4 511
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	059	2 511	2 330
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	060	5 135	2 297
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	3 060	2 982
D.	Časové rozlišení	066	1 593	1 314
D.1.	Výdaje příštích období	067	1 593	1 314

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ke dni 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Řádek	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	232 214	190 508
A.	Výkonová spotřeba	003	55 799	61 170
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	2 486	2 445
A.3.	Služby	006	53 313	58 725
D.	Osobní náklady	009	103 845	106 180
D.1.	Mzdové náklady	010	75 538	78 426
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	28 307	27 754
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	26 215	26 052
D.2.2.	Ostatní náklady	013	2 092	1 702
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	4 447	5 329
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	4 447	5 329
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	016	4 447	5 329
III.	Ostatní provozní výnosy	020	703	703
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	703	703
F.	Ostatní provozní náklady	024	674	1 856
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	125	254
F.5.	Jiné provozní náklady	029	549	1 602
*	Provozní výsledek hospodaření	030	68 152	16 676
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	031	406 078	110 000
IV.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	032	406 078	110 000
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	422 284	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	13 902	40 014
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	040	1 491	1 574
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	12 411	38 440
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	22 813	17 601
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	044	22 813	17 601
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	7 848	42 176
K.	Ostatní finanční náklady	047	1 940	22 039
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-19 209	152 550
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	049	48 943	169 226
L.	Daň z příjmů	050	11 302	13 729
L.1.	– splatná	051	11 302	13 729
**	Výsledek hospodaření po zdanění	053	37 641	155 497
***	Výsledek hospodaření za účetní období	055	37 641	155 497
*	Čistý obrat za účetní období	056	232 214	

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

Označ.	Přehled o peněžních tocích (Cash-Flow)	2024	2023
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	158 423	2 003 943
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	48 943	169 226
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	29 564	-127 084
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umožňování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	4 447	5 329
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)	16 206	-110 000
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-)	8 911	-22 413
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	0	0
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	78 507	42 142
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-14 606	5 314
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-18 687	11 643
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	4 081	-6 329
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	63 901	47 456
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-22 813	-17 601
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů) (+)	13 902	40 014
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-14 444	-74 665
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	110 000
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	40 546	105 204
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-4 009 877	-495 974
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	406 078	0
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	212 310	-343 822
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-3 391 489	-839 796
Peněžní toky z finančních činností			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty)	4 985 327	-950 928
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	-150 000	-160 000
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)	-150 000	-160 000
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	4 835 327	-1 110 928
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	1 484 384	-1 845 520
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	1 642 807	158 423

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, IČO 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 nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

Společnost je založena na dobu neurčitou.

Společnost je řídicí společností faktického Koncernu Passerinvest.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu

K 31. prosinci 2024 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. 2024:

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. 2024 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), 100 % akcií
- 3) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (IČO 281 98 212), 100% podíl
- 4) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (IČO 041 72 108), 100% podíl
- 5) PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. (IČO 066 29 580), 100% podíl
- 6) Rezidence Oliva, s.r.o. (IČO 070 71 183), 100% podíl
- 7) S-INVESTMENT, s.r.o. (IČO 281 99 481), 50% podíl
- 8) Gamma Building, s. r. o. (IČO 174 178 05), 100% podíl
- 9) Rezidence ARBORETUM, a. s. (IČO 080 563 23), 100 % akcií
- 10) Office Park Roztyly, a.s. (IČO 274 52 751), 60 % akcií
- 11) Omega Brumlovka, a.s. (IČO 267 31 703), 91 % akcií
- 12) PST - Project A, a.s. (IČO 282 00 578), 100 % akcií
- 13) Roztyly Plaza, a.s. (IČO 281 99 910), 100 % akcií
- 14) BB C Orion, a.s. (IČO 281 99 278), 100 % akcií
- 15) Arboretum B3, a.s. (IČO 140 48 060), 100 % akcií
- 16) Global Health Ministries, a.s. (IČO 282 00 870), 50 % akcií
- 17) Hila Brumlovka, s.r.o. (IČO 281 62 889), 100% podíl prostřednictvím společnosti PST - Project A, a.s.

Konsolidující jednotky za rok 2024, 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 2024 sestavena.

Údaje o výsledcích hospodaření dceřiných obchodních korporací k 31. 12. 2024

Obchodní korporace	Výsledek hospodaření za rok 2024 (v tis. Kč)	Vlastní kapitál k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	-38 096	50 059
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	9 998	473 479
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	-69 390	1 405 063
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	24 895	1 471 465
Gamma Building, s.r.o.	-20 419	533 988
Rezidence Oliva, s.r.o.	-397	65 032
Rezidence Arboretum, a.s.	-3 844	3 562
PST - Project A, a.s.	-347	1 195
Hila Brumlovka, s.r.o.	-94	131 176
Office Park Roztyly, a.s.	-675	392 709
Omega Brumlovka, a.s.	-23 023	8 649
BB C Orion, a.s.	-227	6 434
Roztyly Plaza, a.s.	-132 390	241 142
Arboretum B3, a.s.	-182	1 443
S-INVESTMENT, s.r.o.	-924	3 411
Global Health Ministries, a.s.	33	668

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 2024 a 2023.

3. ÚČETNÍ METODY

Společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2024 a 2023 následující způsoby oceňování, odpisování a účetní metody:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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

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

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

b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

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

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

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

c) Drobný majetek

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

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

Drobný majetek je odepisován 3 roky.

d) Finanční majetek

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

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

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.

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 peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu.

h) Cizí zdroje

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

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

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

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

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

i) Devizové operace

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

j) Použití odhadů

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

k) Účtování výnosů a nákladů

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

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

l) Daň z příjmů

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

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace. Odložená daň vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví se účtuje ve prospěch/na vrub účtu vlastního kapitálu.

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

m) Čistý obrat za účetní období

Čistým obratem se pro účely účetnictví rozumí výše výnosů z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb za účetní období. Pro účely určení čistého obratu se výnosy z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb rozumí výnosy, na kterých je založen obchodní model účetní jednotky. Při určování těchto výnosů se přihlíží zejména k odvětví a trhu, na kterém účetní jednotka působí, a k podstatě činnosti účetní jednotky pro její zákazníky.

n) 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.

o) 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	11 706	522	-176		12 052
Jiný DNM	14 367	0	-189		14 178
Nedokončený DNM	116	405		-521	0
Celkem 2024	26 189	927	-365	-521	26 230
Celkem 2023	24 810	3 944		6 590	26 189

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-5 499	-1 586		176		-6 909		5 143
Jiný DNM	-8 884	-999		189		-9 694		4 484
Nedokončený DNM								0
Celkem 2024	-14 383	-2 585				-16 603		9 627
Celkem 2023	-11 852	-2 531				-14 383		11 806

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby	16 474				16 474
Samostatné movité věci	20 637	479	-85		21 031
Umělecká díla	433				433
Poskytnuté zálohy na					
DHM	139	339		-261	217
Nedokončený DHM	0	479		-479	0
Celkem 2024	37 683	1 297	-85	-740	38 155
Celkem 2023	38 389	2 838	-1 790	-1 754	37 683

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Stavby	-15 754	-460				-16 214		260
Samostatné movité věci	-9 899	-1 403		85		-11 217		9 814
Umělecká díla								433
Poskytnuté zálohy na DHM								217
Nedokončený DHM								0
Celkem 2024	-25 653	-1 863		85		-27 431		10 724
Celkem 2023	-24 646	-2 797		1 790		-25 653		12 030

Dlouhodobý majetek společnosti zahrnuje zejména rekonstrukci pronajatých kancelářských prostor, vybavení kanceláří, výpočetní techniku a související software. Dále jsou v majetku evidovány různé druhy studií souvisejících s developerskou činností.

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Opravné položky	Konečný zůstatek
Podíly v ovládaných a řízených osobách	4 506 907	4 205 280	-618 650		8 093 537
Zápůjčky a úvěry – ovládající a řídicí osoba	1 429 036	176 248	-388 558		1 216 726
Celkem 2024	5 935 943	4 381 528	-1 007 208		9 310 263
Celkem 2023	5 098 611	1 440 999	-603 667		5 935 943

A. PODÍLY V OBCHODNÍCH KORPORACÍCH

Společnost vlastní k 31. 12. 2024 podíly v následujících obchodních korporacích:

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu v %	Hodnota podílu v tis. Kč
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00 %	1 445 516
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00 %	1 354 816
Roztyly Plaza, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00 %	945 903
Gamma Building, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00 %	881 371
BB C Orion, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00 %	662 161
PST - Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00 %	658 007
Rezidence Arboretum, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00 %	383 300
Arboretum B3, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00 %	243 670
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00 %	142 000
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00 %	79 338
Rezidence Oliva, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00 %	57 491
Omega Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	91,00 %	561 354
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	60,00 %	663 425
S-INVESTMENT, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	50,00 %	3 122
Global Health Ministries, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	50,00 %	310
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	11,00 %	8 900
Arboretum B4, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	11,00 %	1 947
BB C - SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00 %	560
Ichthys Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00 %	128
RPB II., a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00 %	128
BB C - Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00 %	30
Roztyly Garden - Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00 %	20
Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00 %	20
FLEKSI prostor, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00 %	20
CELKEM			8 093 537

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 prostřednictvím společnosti Roztyly Plaza, a.s. stejnojmennou budovu u stanice metra Roztyly. Ve vlastnictví společnosti se dále vyskytují podíly ve společnostech, které zastřešují developerské projekty v různém stádiu realizace.

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

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 2024:

Přírůstek ve výši 4 205 280 tis. Kč představuje nákupy obchodních podílů a příplatky do Ostatních kapitálových fondů obchodních korporací ve skupině v následující struktuře:

Společnost	Titul	tis. Kč
Roztyly Plaza, a.s.	Nákup podílu	591 424
Roztyly Plaza, a.s.	Příplatek do OKF	350 000
BB C Orion, a.s.	Nákup podílu	567 083
BB C Orion, a.s.	Příplatek do OKF	95 000
PST - Project A, a.s.	Nákup podílu	657 931
Rezidence Arboretum, a.s.	Příplatek do OKF	10 000
Arboretum B3, s.r.o.	Nákup podílu	243 613
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	Příplatek do OKF	50 000
Omega Brumlovka, a.s.	Nákup podílu	297 092
Omega Brumlovka, a.s.	Příplatek do OKF	254 800
Office park Roztyly, a.s.	Nákup podílu	713 047
Office park Roztyly, a.s.	Příplatek do OKF	372 000
S-INVESTMENT, s.r.o.	Příplatek do OKF	3 000
Global Health Ministries, a.s.	Nákup podílu	290
Celkem		4 205 280

Úbytky dlouhodobého finančního majetku v roce 2024:

Úbytek ve výši 618 650 tis. Kč představuje redukce příplatků z Ostatních kapitálových fondů a prodeje podílů v následující struktuře:

Společnost	Titul	tis. Kč
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Redukce OKF	193 559
Office park Roztyly, a.s.	Prodej podílu	422 284
Balance Club Brumlovka, a.s.	Redukce OKF	1 100
Arboretum B4, a.s.	Prodej podílu	1 650
Arboretum B2, s.r.o.	Odpis podílu	57
Celkem		618 650

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

Roztyly Plaza, a.s.

Veškeré akcie zastaveny ve prospěch zástavního věřitele, společnosti Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, IČO 492 40 901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 2051 v souladu se smlouvou o zástavě cenných papírů.

B. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)

Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s.

Dlužník	31. 12. 2024	31. 12. 2023	Rozdíl	Subordinace
PST - Project A, a.s.	285 000	285 000	0	NE
BB C Orion, a.s.	253 000	260 000	-7 000	NE
FLEKSI prostor, a.s.	223 074	185 000	38 074	NE
BB C - SERVICES, s.r.o.	205 000	225 000	-20 000	NE
Gamma Building, s.r.o.	168 652	166 337	2 315	ANO
Global Health Ministries, a.s.	35 000	0	35 000	NE
Ichthys Brumlovka, a.s.	23 000	23 000	0	NE
S-INVESTMENT, s.r.o.	15 000	17 500	-2 500	NE
BB C - Nové E, a.s.	7 000	7 000	0	NE
Arboretum B4, a.s.	2 000	2 000	0	NE
Omega Brumlovka, a.s.	0	258 199	-258 199	NE
Celkem	1 216 726	1 429 036	-212 310	

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 46 099 tis. Kč (minulé období 24 774 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 13 032 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – pohledávky z fakturace služeb v rámci skupiny, konkrétně zejména provize za zprostředkování nájmu.

Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 9 088 tis. Kč (minulé období 3 935 tis. Kč) – pohledávky z poplatků za poskytnutá ručení v rámci skupiny splatné v dalších letech.

Stát – daňové pohledávky ve výši 20 610 tis. Kč (minulé období 17 468 tis. Kč) – přeplatek ze záloh na DPPO.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 3 369 tis. Kč (minulé období 3 371 tis. Kč) – zaplacené provozní zálohy na energie a služby

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 1 642 807 tis. Kč (minulé období 158 423 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 928 tis. Kč (minulé období 941 tis. Kč).

Příjmy příštích období ve výši 588 tis. Kč (minulé období 70 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. 2022	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2023	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2024
Počet akcií	5 600			5 000			5 000
Základní kapitál	2 800 000		-300 000	2 500 000			2 500 000
Vlastní podíly	-495 000	495 000		0			0
Změny základního kapitálu	0	0		0	0		0
Výsledek hospodaření minulých let	2 744 076	192 193	-195 000	2.741.269	155.498		2.896.767
Výsledek hospodaření běžného účetního období	192 193			155 497			37 641
Vlastní kapitál	5 241 269			5 396 766			5 434 408

Základní kapitál společnosti se skládá ze 5.000 kmenových akcií na jméno plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 500 000 Kč/kus.

Výsledek hospodaření za rok 2023, tj. zisk ve výši 155 497 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 2024 následovně. Hospodářský výsledek roku 2024, tj. účetní zisk ve výši 37 641 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 5 568 306 tis. Kč (minulé období 642 980 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 5 516 994 tis Kč (minulé období 642 298 tis. Kč) – dlouhodobé závazky vůči akcionářům ze zápůjček a z titulu snížení základního kapitálu. Zápůjčky jsou podrobněji specifikovány v bodu 19 této přílohy.

Závazky ke společníkům ve výši 51 312 tis. Kč (minulé období 9 682 tis. Kč) dlouhodobé závazky vůči akcionářům ze zápůjček a z titulu snížení základního kapitálu.

11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v celkové výši 16 729 tis. Kč (minulé období 102 927 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky z obchodních vztahů ve výši 1 148 tis. Kč (minulé období 806 tis. Kč – zejména závazky běžného provozního charakteru (energie, služby). Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 675 tis. Kč (minulé období 90 000 tis. Kč) – nedoplatek úroků ze zápůjček doplacený v roce 2025, v minulém období závazek z titulu navýšení ostatních kapitálových fondů ve společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Závazky z pracovně právní vztahů ve výši 6 711 tis. Kč (minulé období 6 841 tis. Kč) – běžné závazky k zaměstnancům a institucím sociálního zabezpečení za období 12/2024. Společnost nemá v této oblasti žádné závazky po lhůtě splatnosti.

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 5 135 tis. Kč (minulé období 2 297 tis. Kč) – závazky plynoucí z titulu daně z přidané hodnoty a daně z příjmů ze závislé činnosti.

Dohadné účty pasivní ve výši 3 060 tis. Kč (minulé období 2 982 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 2025, které nákladově patří do roku 2024. Hodnota účtu k rozvahovému dni činí 1 593 tis. Kč (minulé období 1 314 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 neevidovala ve sledovaném ani v minulém období žádné deriváty.

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 11 302 tis. Kč (minulé období 13 729 tis. Kč).

Společnost nemá k rozvahovému dni žádné daňové nedoplatky po splatnosti.

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

16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

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

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 22.3.2021, SML-01-2021-12 (Fleksi – B) Ručitelské prohlášení ze dne 22. 3. 2021 – uloženo u NS SML-41-2021-17 (ručení 4M po uplynutí doby nájmu)	255 728,00 €
Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 9. 5. 2022, SML-01-2022-54 (Fleksi – Filadelfie) Ručitelské prohlášení ze dne 9. 5. 2022 - uloženo u NS SML-02-2022-12 (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	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 záruka poskytnuta dne 31. 8. 2022 pod dokumentem "Patronage Agreement" ze dne 31. 8. 2022 (článek 2 smlouvy) – uloženo SML-01-2022-93	240 000 000,00 Kč
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 PASSERINVEST FINANCE, a.s., realizovala do rozvahového dne vydání osmi emisí dluhopisů. První emise z roku 2017 již byla splacena k datu 31. 3. 2023. Ostatních sedm emisí je aktivních. Finanční prostředky z těchto emisí slouží prostřednictvím vnitroskupinových zápůjček k financování rozvojových aktivit Koncernu Passerinvest.

Základní parametry jednotlivých aktivních emisí jsou následující:

Název emise	PSG 4,00/28	PSG II 4,00/28	PSG VAR/29	PSG VAR/27
ISIN	CZ0003533770	CZ0003534141	CZ0003544371	CZ0003547259
Zkratka emise CDCP	PSG 4,00/28	PSG 4,00/28	PSG VAR/29	PSG VAR/27
Objem	10 000 000 €	385 000 000 Kč	18 684 000 €	6 500 000 €
Jmenovitá hodnota	1 000 000 €	5 000 000 Kč	2 000 €	100 000 €
Počet dluhopisů (ks)	10	77	9 342	65
Výnos p.a.	4,00 %	4,00 %	4,5 % + 3M EURIBOR	4,5 % + 3M EURIBOR
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360	ACT/360	ACT/360
Datum emise	17. 8. 2021	24. 8. 2021	15. 11. 2022	4. 1. 2023
Datum splatnosti	17. 8. 2028	31. 12. 2028	31. 3. 2029	30. 6. 2027
Call opce	17. 8. 2027 či později	31. 12. 2027 či později	31. 3. 2027 či později	31. 12. 2024 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	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.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	175 %	150 %
Výše ručení	15 000 000 €	577 500 000 Kč	32 697 000 €	9 750 000 €
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise	privátní emise

Název emise	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28	PSG 6,85/29
ISIN	CZ0003548166	CZ0003549214	CZ0003567042
Zkratka emise CDCP	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28	PSG 6,85/29
Objem	40 000 000 €	729 210 000 Kč	1 000 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	1 000 000 €	10 000 Kč	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	40	72 921	100 000
Výnos p.a.	4,00 %	7,60 %	6,85 %
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	pololetně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360	30E/360
Datum emise	31. 1. 2023	31. 3. 2023	6. 12. 2024
Datum splatnosti	31. 1. 2030	31. 3. 2028	31. 12. 2029
Call opce	31. 1. 2029 či později	31. 3. 2026 či později	31. 12. 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 %	150 %
Výše ručení	60 000 000 €	1 093 815 000 Kč	1 500 000 000 Kč
Investoři	privátní emise	veřejná emise	veřejná emise

Kovenanty

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu řádné a pololetní konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 31. 12. 2023 a 30. 6. 2024 všechny ukazatele kovenantů. Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 31. 12. 2024 a Oznámení o plnění kovenantů k datu 31. 12. 2024 budou zveřejněny nejpozději do 30. 6. 2025.

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle společnosti.

B. JINÉ ZÁVAZKY

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

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou Ayvens, s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 2 vozidla. Měsíční splátka činí celkem 32 tis. Kč bez DPH.

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

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou UniCredit Fleet Management, s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 6 vozidel. Měsíční splátky činí celkem 357 tis. Kč bez DPH.

17. VÝNOSY

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

	2023		2024	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	190 508	0	232 214	0
Tržby z prodeje majetku	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	703	0	703	0
Výnosy z podílů	110 000	0	406 078	0
Výnosové úroky	40 014	0	13 902	0
Ostatní finanční výnosy	42 176	0	7 848	0
Výnosy celkem	383 401	0	600 745	0

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

Výnosy z podílů ve sledovaném období představují prodej 40 % akcií společnosti Office Park Roztyly, a.s. externímu investorovi, v minulém období potom zálohu na podíl na zisku společnosti Rezidence Oliva, s.r.o.

18. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	Celkový počet zaměstnanců 2023	Celkový počet zaměstnanců 2024
Průměrný počet zaměstnanců	69	76
Mzdy	78 426	75 538
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	26 052	26 215
Sociální náklady	1 702	2 092
Osobní náklady celkem	106 180	103 845

19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném ani v minulém období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídící 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. 2024
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	31. 12. 2028	5,88 %/6,40 %	0	2 022 000
Celkem			0	2 022 000

Jedná se o dlouhodobou zápůjčku od dceřiné společnosti, kde prvotním zdrojem financí jsou emise dluhopisů. Úroková sazba činila 5,88 % p.a. do 30. 9. 2024, od 1. 10. 2024 došlo ke zvýšení na 6,40 % p.a. Společnost využívá finanční prostředky na rozvojové aktivity v rámci Koncernu Passerinvest. Úrokové období je kalendářní čtvrtletí. Veškeré úroky do rozvahového dne jsou zcela splaceny.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	31. 12. 2023	31. 12. 2024
Radim Passer	31. 12. 2031/31. 12. 2034	617 160	3 409 958
Zbyněk Passer	31. 12. 2031/31. 12. 2034	16 138	85 036
Ing. Vladimír Klouda	31. 12. 2031/31. 12. 2034	9 682	51 312
Celkem		642 980	3 546 306

Jedná se o dlouhodobé závazky vůči akcionářům z titulu snížení základního kapitálu (splatnost 31. 12. 2031) a poskytnutých bezúročných zápůjček (splatnost 31. 12. 2034).

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 232 214 tis. Kč (minulé období 190 508 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 jsou uvedeny v konsolidované účetní závěrce.

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

	2023	2024
Služby spojené s nájmem	2 722	2 926
Nájemné	10 984	12 047
Právní služby	9 650	8 780
Operativní leasing vozidel	4 908	4 733
Marketing	8 091	8 304
Nákladové úroky	17 601	22 813

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

	2023	2024
Projektové řízení	47 786	79 381
Property management (správní služby)	31 845	37 024
Zprostředkování (pronájem a prodej nemovitostí)	23 181	20 367
Asset management	82 945	91 123
Kurzové zisky	42 176	7 848
Výnosové úroky	40 014	13 902

21. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2024 účetní zisk ve výši 37 641 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 5 434 408 tis. Kč. Lze tedy předpokládat, že společnost bude pokračovat ve své činnosti i v dalších letech. Účetní závěrka k 31. 12. 2024 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 do data vyhotovení účetní závěrky nenastaly žádné události, které by významně ovlivnily hospodaření společnosti.

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. 2024
Peníze v hotovosti a ceniny	148	312
Účty v bankách	158 275	1 642 495
Debetní zůstatek běžného účtu zahrnutý v běžných bankovních úvěrech		
Peněžní ekvivalenty zahrnuté v krátkodobém finančním majetku		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	158 423	1 642 807

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 196 309 tis. Kč (minulé období 593 667 tis. Kč).

Sestaveno dne: 5. 3. 2025



Radim Passer, předseda představenstva

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