

Konsolidovaná výroční zpráva 2024.

Passerinvest

OBSAH.

I. ÚVOD

ROK 2024 POHLEDEM RADIMA PASSERA
VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2024
POPIS KONSOLIDOVANÉ SKUPINY
ORGANIGRAM

3
3
5
13
14

II. KONSOLIDOVANÁ SKUPINA

BRUMLOVKA – JEDINÁ SVÉHO DRUHU
BUDOVY BRUMLOVKY
NOVÉ ROZTYLY
BUDOVA ROZTYLY PLAZA
PŘEDSTAVENSTVO PASSERINVEST GROUP, A.S.
DOZORČÍ RADA PASSERINVEST GROUP, A.S.
STATUTÁRNÍ ORGÁNY OSTATNÍCH SPOLEČNOSTÍ KONSOLIDOVANÉ SKUPINY KONCERNU PASSERINVEST
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA PASSERINVEST GROUP, A.S.
OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2024
NAŠE PRINCIPY PODNIKÁNÍ

15
16
27
43
45
47
47
50
51
73
75
79
120

III. PROJEKTY MIMO KONSOLIDAČNÍ CELEK

BRUMLOVKA – VÝJIMEČNÉ MÍSTO PRO ŽIVOT I PRÁCI

122
122

IV. ZÁVĚR

SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST (ESG)
NEZISKOVÉ AKTIVITY ZAKLADATELE KONCERNU PASSERINVEST
KONTAKT

128
128
130
134

KAPITOLA I ÚVOD

ROK 2024 POHLEDEM RADIMA PASSERA

Vážení akcionáři, obchodní partneři a přátelé,

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 kancelářů, 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 píce, 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.



Radim Passer
Předseda představenstva, PASSERINVEST GROUP, a.s.



VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2024

Pronájmy

- Alpha, Delta, Budova D (Brumlovka) – ČEZ (10 500 m²), prodloužení do roku 2029
- Villas (Brumlovka) – Thales (4 500 m²), prodloužení do roku 2027
- Roztyly Plaza – Volvo Car Czech Republic (1 000 m²)
- Roztyly Plaza – 100% pronájem obchodních jednotek včetně Max Fitness (1 200 m²)
- Celková pronajatost budov Passerinvestu na Brumlovce k 31. 12. 2024 – 98 %
- 100% naplnění členské kapacity Balance Clubu Brumlovka (3 650 členů)



VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2024

Výstavba

- Dokončení výstavby a kolaudace administrativní budovy Roztyly Plaza
- Zahájení výstavby multifunkční budovy Hila Brumlovka
- Dokončení výstavby a kolaudace tenisového areálu v ulici Pekárenská pro Tenisový klub LTC 1927 Praha – Michle
- Zahájení přípravy území a realizace přeložek inženýrských sítí pro projekt Orion Brumlovka
- Zahájení přípravy území pro projekt Sequoia Roztyly



VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2024

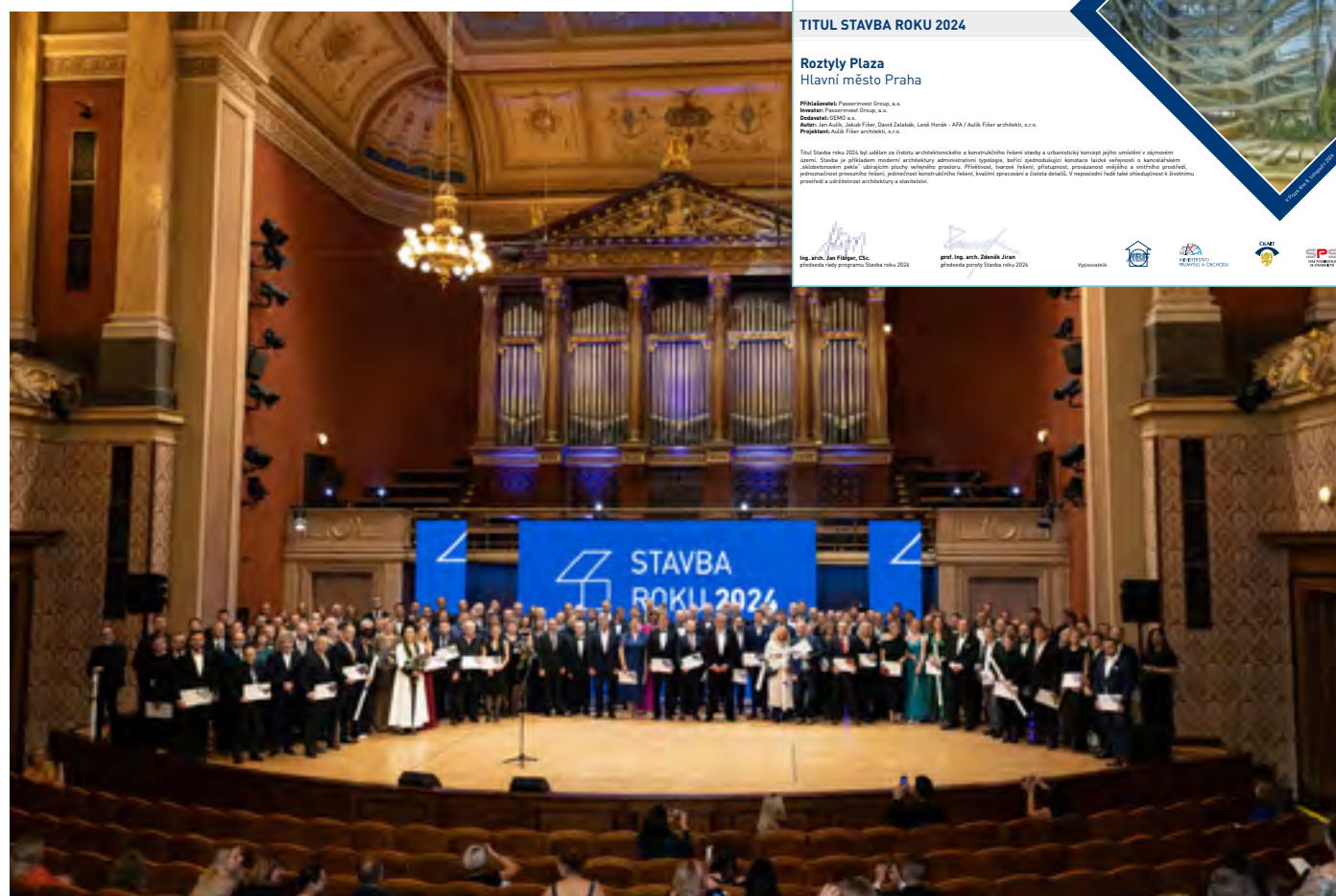
Další

- Úspěšná veřejná nabídka dluhopisů s celkovým upsaným objemem 1 mld. Kč
- Dokončení akvizice pozemků pro projekt budovy Omega Brumlovka
- Dokončení akvizice pozemků pro projekt budovy Orion Brumlovka
- Akvizice pozemku pro rozšíření projektu Arboretum Roztyly
- Vydání stavebního povolení na výstavbu budovy Orion Brumlovka
- Vydání stavebního povolení na výstavbu budovy Sequoia Roztyly
- Vydání stavebního povolení na výstavbu nové komunikace „Prodloužení ulice Tomíčková“ (Roztyly)
- Prodej 40% podílu projektu Sequoia Roztyly externímu joint venture partnerovi



OCENĚNÍ

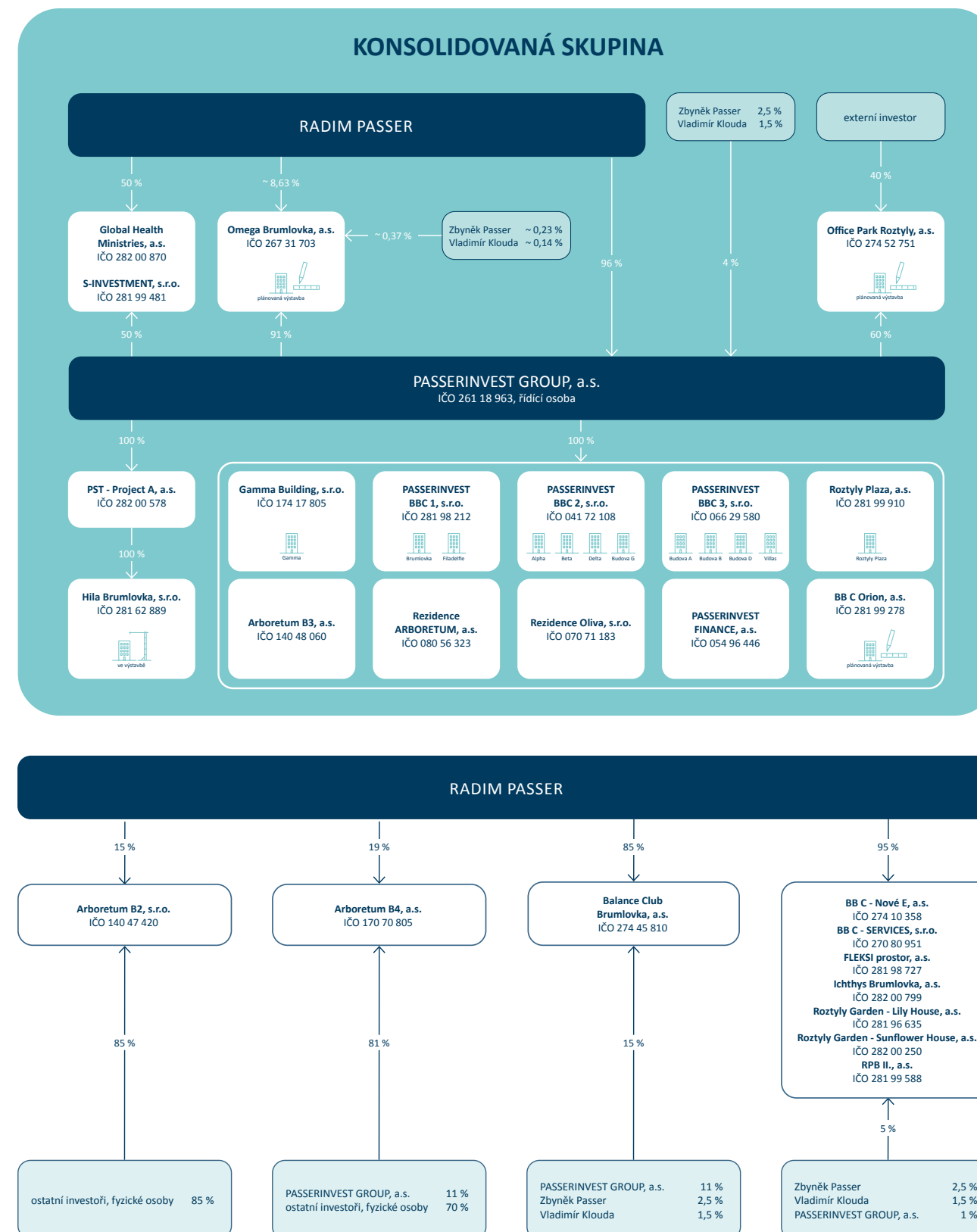
- Administrativní budova Roztyly Plaza získala titul Stavba roku 2024
- Administrativní budova Roztyly Plaza zvítězila v soutěži Estate Awards v kategorii Komerční office
- Administrativní budova Roztyly Plaza zvítězila v soutěži CIJ Awards v kategorii Best Office Development of the Year
- 2. místo pro Passerinvest Group v oborové kategorii „Činnosti v oblasti nemovitostí, služby pro podniky“ CZECH TOP 100 za rok 2024
- 3. místo pro časopis Brumlovka v kategorii Časopis pro zákazníky CZECH TOP 100
- 4. místo pro výroční zprávu Passerinvest Group v kategorii Výroční zpráva 2023 CZECH TOP 100



POPIS KONSOLIDOVANÉ SKUPINY

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

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST



KAPITOLA II KONSOLIDOVANÁ SKUPINA

Součástí Konsolidované skupiny je na Brumlovce 10 administrativních budov poskytujících celkem 200 800 m² pronajímatelných ploch, dále multifunkční budova Brumlovka s 6 200 m² pronajímatelné plochy a menší multifunkční objekt Olivka s 550 m² pronajímatelných ploch. V roce 2024 byla zahájena výstavba multifunkčního objektu Hila kombinujícího kanceláře, obchody a nájemní bydlení. Tento projekt po svém dokončení nabídne dalších 22 500 m² kancelářských a obchodních ploch. Významnou součástí Konsolidované skupiny je také nový administrativní projekt Roztyly Plaza s pronajímatelnou plochou 23 200 m², který byl dokončen a zkolaudován v lokalitě Nové Roztyly na jaře 2024.

V roce 2024 pokračovaly práce na stanovení výměry budov ve vlastnictví Passerinvestu podle metodiky BOMA, což je mezinárodně uznávaná a všeobecně používaná metodika sjednocující standardy zaměření nájemní plochy po celém světě. Podle této metodiky tak byly v tomto roce finálně upraveny plochy v dalších budovách, a to Filadelfie, Budova A, Budova D a Gamma. Poslední budovou, na jejíž výměře se dle metodiky BOMA pracuje, je na Brumlovce budova Villas.



BRUMLOVKA – JEDINÁ SVÉHO DRUHU

Passerinvest, jako odpovědný urbanistický developer, je od roku 1998 spojován převážně s Brumlovkou v Praze 4, která je jedním z největších a nejúspěšnějších urbanistických projektů nejen v České republice, ale v celé Evropě. Před více než šestadvaceti lety, kdy se začala psát historie této lokality, zde byl nepřístupný a zanedbaný brownfield. Díky ambicióznímu urbanistickému plánu, na kterém Passerinvest dlouhodobě spolupracuje s ateliérem Aulík Fišer architekti, stojí však dnes na tomto místě moderní svébytná městská čtvrť. V rámci konceptu „města krátkých vzdáleností“ zde Passerinvest realizuje výstavbu s administrativním i rezidenčním zaměřením, což umožňuje kombinaci kvalitního bydlení a pracovních příležitostí, systematicky doplněných o prostory obchodů a služeb i míst pro sport a volnočasové aktivity. O celou čtvrť se Passerinvest pečlivě stará, modernizuje ji a zpřístupňuje, ať už výsadbou zeleně, budováním a kultivací veřejného prostoru či pořádáním různorodých akcí pro místní obyvatele, návštěvníky i nájemce zdejších kancelářských budov.

Brumlovka, zaujímající plochu 25 hektarů, je unikátní i díky tomu, že za tímto projektem stojí jediný stavitel a investor. Brumlovku tvoří 12 dokončených administrativních budov, tři rezidenční projekty, multifunkční budova Brumlovka s exkluzivním fitness a wellness centrem, Křesťanská střední a základní škola Eliáš s přilehlým školním pavilonem pro stravování i volnočasové aktivity dětí a Společenské centrum Bethany, v jehož křídle sídlí mateřská škola Eliáš. Patří sem rovněž budova Olivka s kavárnou, další mateřskou školou a připravovaným projektem unikátního modelu železnice. Součástí Brumlovky je také atletický stadion, dva rozsáhlé parky, dětská hřiště a sportoviště, veřejná prostranství a relaxační plochy s vodními prvky situované zejména na Náměstí Brumlovka, Náměstí Ellen G. Whiteové či mezi jednotlivými objekty. V návaznosti na výstavbu zde vznikl také nespočet obchodních jednotek, ať už v přízemí objektů či v rámci obchodních pasáží budov Filadelfie a Brumlovka. Ve výstavbě je nyní budova kombinující kanceláře, obchody a nájemní bydlení, tedy zcela unikátní koncept nové generace multifunkčních staveb. Stejně tak byly na Brumlovce zahájeny přípravné stavební práce na dalším projektu kombinující stejné funkce. V přípravné fázi je zde ještě další, ryze administrativní projekt. Součástí nové výstavby je tradičně budování a revitalizace veřejného prostoru.

Administrativní budovy na Brumlovce poskytují pracovní místa až 15 tisícům lidí, kteří oceňují zejména výbornou dopravní obslužnost lokality a také rozsáhlou nabídku obchodů, různorodých služeb i pestrých možností stravování – nachází se zde více než 21 restaurací a kaváren. Všechny objekty poskytují svým uživatelům nadstandardní prostředí, zelené vnitrobloky či střešní terasy bohatě osázené rostlinami a dřevinami pro pracovní i mimopracovní aktivity. Ve většině budov jsou nainstalovány ionizační jednotky zajišťující kvalitnější ovzduší a zvýšenou ochranu proti přenosu virů. Téměř každá administrativní budova má v přízemí retailové prostory, díky čemuž jsou v lokalitě Brumlovka dostupné důležité obchody a služby jako supermarket, lékárna, čistírna, barbershop, pobočky řady bank a veřejná podzemní i nadzemní parkoviště. Ve dvou parcích (Baarův park a Park Brumlovka) s přibližně hektarovou rozlohou jsou k dispozici také místa pro

sportovní vyžití a relaxaci, další možnosti poskytuje atletický stadion i unikátní wellness a fitness Balance Club Brumlovka. Výše uvedené doplňuje dalších téměř 15 000 m² odpočinkových a zelených ploch a 11 000 m² střešních teras osázených zelení. Na Brumlovce se navíc pravidelně a zdarma konají nejrůznější vzdělávací, kulturní, sportovní, dětské a společenské akce pro nájemce i širokou veřejnost.

Brumlovka – sídlo úspěšných firem

Na Brumlovce sídlí řada významných českých i mezinárodních firem, jako jsou např. ČEZ, MONETA Money Bank, UniCredit Bank, MICROSOFT, HP, ŠKODA AUTO, O2, ABB, Thales, Tchibo, Puma, AB InBev a mnohé další. K nim se v roce 2024 připojily další společnosti, ke kterým patří například ELECTROLUX, Thule Systems či Emerson Process Management. K významným obchodním transakcím na Brumlovce v roce 2024 patří prodloužení nájemní smlouvy se společností ČEZ na téměř 10 500 m² kancelářských ploch v budovách Alpha, Delta a Budova D a prodloužení nájemní smlouvy se společností Thales, která sídlí na ploše 4 500 m² v budově Villas.

Pronajatost budov Passerinvestu na Brumlovce činila v roce 2024 98 %.



Hila – nová generace multifunkčních staveb

V květnu 2024 byla slavnostním poklepáním základního kamene oficiálně zahájena stavba prvního projektu na Brumlovce, který kombinuje kanceláře, obchody a bydlení pod jednou střechou. Po svém dokončení projekt Hila nabídne ve 2.–8. nadzemním podlaží 20 200 m² kanceláří k pronájmu, 71 nájemních bytových jednotek o dispozici 1+kk až 4+kk v 9.–15. nadzemním podlaží a v přízemí obchodní plochy čítající 2 300 m². Budova, která vyrostе v místě ohraničeném ulicemi Vyskočilova, Jemnická a Želetavská, nabídne také prostorné terasy pro uživatele kanceláří a lodžie s krásnými výhledy pro rezidenty. Čtyři podzemní podlaží pak poskytnou přibližně 430 parkovacích míst určených výhradně nájemcům budovy, včetně příprav nabíjecích stanic pro elektromobily. Plánované dokončení kancelářské části je odhadováno na konec roku 2026 a s úplným dokončením stavby, včetně rezidenční části, se počítá na jaře roku 2027. Hila zcela naplňuje ESG strategii společnosti a bude tak vybavena špičkovými technologiemi, například systémem chlazení a topení sálavými stropy, které reprezentuje nejmodernější pojetí úpravy vnitřního klimatu. Díky promyšlené kombinaci s plánovanými tepelnými čerpadly se bude jednat o vysoce efektivní a provozně ekonomické řešení. Za architektonickým ztvárněním projektu stojí renomované studio Aulík Fišer architekti, dodavatelem stavby je společnost Gemo.



Orion – kanceláře, obchody a bydlení pod jednou střechou

Přípravné práce intenzivně pokračují také na dalším multifunkčním projektu Orion na rohu ulic Vyskočilova a Michelská, kde byla v roce 2024 úspěšně dokončena akvizice pozemků pro jeho výstavbu. V místě bývalých tenisových kurtů tak byla zahájena příprava území a realizace přeložek inženýrských sítí k tomuto projektu, který stejně jako Hila nabídne jak atraktivní kancelářské a obchodní plochy, tak i nájemní bydlení.

Nedílnou součástí tohoto projektu se stala výstavba nového tenisového areálu pro Tenisový klub LTC 1927 Praha – Michle v místě bývalých Michelských pekáren, který byl dokončen na jaře 2024. Součástí areálu je osm dvorců s nadstandardní klubovnou včetně zázemí pro hráče i správce, parkoviště pro návštěvníky i moderní technické zázemí pro údržbu. Vybudováním zcela nového areálu Passerinvest jakožto investor podpořil dlouhodobou snahu klubu vytvářet sportovní zázemí pro občany Michle i širšího okolí městské části Prahy 4.

Úspěšně byla také v roce 2024 dokončena akvizice pozemků pro výstavbu administrativní budovy Omega, která by měla vyrůst v jižním cípu lokality Brumlovka. Součástí této výstavby je zároveň významný rozvoj veřejných ploch.

K příjemnému pracovnímu prostředí přispívají společenské akce i kultivovaný veřejný prostor

Passerinvest neustále doplňuje veškerou administrativní i rezidenční výstavbu o další prvky občanské vybavenosti, přičemž kladе velký důraz na kultivaci veřejného prostoru. V Baarově parku došlo v průběhu roku 2024 k obnově záhonů a byly zde doplněny další lavičky, což přispělo k ještě komfortnějšímu prostředí pro návštěvníky. V atriu Budovy B byly instalovány velké šachy, které poskytují zábavu a relaxaci jak zdejším nájemcům, tak široké veřejnosti. Passerinvest kromě průběžných investic do rozvoje lokality neustále investuje také do pořádání akcí přístupných široké veřejnosti zcela zdarma, a to mnohdy i za podpory nájemců z Brumlovky. Mezi nejoblíbenější patří cestovatelské, taneční a seznamovací večery, street food festivaly na Náměstí Brumlovka, vzdělávací workshopy a přednášky se zajímavými osobnostmi. Ze sportovních aktivit pak pravidelné lekce běhu a jógy. K nejnavštěvovanějším akcím se řadí červnový Dětský den a slavnostní rozsvícení vánočního stromku. Do programu na Brumlovce se často zapojují také charitativní organizace se svými projekty, pravidelná spolupráce je například se spolkem seniorů Letokruh, který akce obvykle zpestří svými domácími produkty. Oblibu mezi nájemci i místními si získal také bazar oblečení, který se koná pravidelně na jaře a na podzim.



Modrozelená infrastruktura na Brumlovce zmírňuje přehřívání Prahy

S postupující klimatickou změnou je důležité zachovávat příjemné životní prostředí pro obyvatele i veškerou faunu a flóru i v místech s hustou zástavbou. Jednou z cest je budování modrozelené infrastruktury. Passerinvest na Brumlovce své projekty už více než 20 let obohacuje o střešní zahrady, systémy pro zadržování dešťové vody umožňující její zasakování nebo využití jako zálivky, buduje veřejný prostor včetně rozsáhlé zeleně a řady víceúčelových vodních prvků. Modrozelená infrastruktura je nedílnou součástí projektů na Brumlovce, je jí věnována velká pozornost při vlastním návrhu budovy a stejně tak i v rámci následné správy a provozu všech budov v koncepci celé lokality. Souběžně se tak při rozvoji Brumlovky implementují systémy na zadržování dešťové vody v místě spadu a její využití v prostoru prostřednictvím různorodých opatření. Těmi jsou například zelené střechy, akumulární nádrže pro zachyt dešťové vody, dlážděné komunikace a silnice umožňující zasakování dešťové vody, zeleň v parteru, poldry či průlehy v terénu. Správně udržovaná modrozelená infrastruktura na Brumlovce má mnohé přínosy jak pro místní mikroklima a podporu životního prostředí, tak pro celou lokalitu. Jejím významným benefitem je zkvalitnění veřejného prostoru, což oceňují především nájemci Brumlovky. V kritických letních měsících zde dokáže snižovat teplotu mikroklima ve vazbě na stavební konstrukce a povrchy komunikací až o 10–15 °C. V kritických letních měsících zde dokáže snižovat teplotu mikroklima ve vazbě na stavební konstrukce a povrchy komunikací až o 10–15 °C. Vegetace na zelených střechách, kterou tvoří jak vysoká zeleň, tak nižší listnaté keře, trvalky a traviny, totiž spolu s přebytkem vody shromažďovaným v akumulárních nádržích zvlhčuje ovzduší. Voda z nádrží je zároveň využívána na zálivku další zeleně, která jako celek následně hraje důležitou roli v podpoře rozvoje biodiverzity a vytváří přirozené útočiště pro široké spektrum živočichů. V celé lokalitě se pravidelně měří také hodnoty znečištění ovzduší, výsledky jsou zveřejněny na webových stránkách passerinvest.cz. Společnost se zavazuje k vytváření udržitelného, ekologicky šetrného a uživatelsky přívětivého prostředí, s cílem vytvořit místo, kde lidé budou s radostí žít a pracovat.



Brumlovka dokazuje, že kvalitní med není jen záležitostí venkova

V rámci podpory biodiverzity v lokalitě Brumlovky byly umístěny na technických částech dvou střešních teras administrativních budov čtyři včelí úly. Z nich se v roce 2024 podařilo vyprodukovat téměř 100 kg medu. Rozbor Výzkumného ústavu včelařského potvrdil, že med zde dosahuje vysoké kvality, srovnatelné s medem z venkova. Klíčem k úspěchu je rozmanitá zeleň, květiny a rostliny v okolí Brumlovky, stejně jako blízkost Krčského lesa, které poskytují včelám pestrou a bohatou pastvu. Městské včelaření na Brumlovce přináší nejen podporu biodiverzity a chutný med, ale symbolizuje i spolupráci mezi komunitou a firmami v této oblasti. Nájemci Brumlovky mohou navíc přijmout patronát nad včelstvem a podpořit tak tento ekologický projekt.

Úspěšná emise dluhopisů v hodnotě 1 mld. Kč

Skupina Passerinvest úspěšně upsala veřejnou emisi dluhopisů v maximálním objemu 1 mld. Kč. Dluhopis ponese výnos 6,85 % p.a. a je splatný na konci roku 2029. Tato transakce je dalším potvrzením dobrého jména Passerinvestu na českém kapitálovém trhu a svědčí o stálé důvěře investorů v jeho projekty a strategii. Získané prostředky pomohou dále rozvíjet klíčové aktivity společnosti.

NOVÉ ROZTYLY

Nové Roztyly – rozvoj lokality s jasnou vizí

Další významnou lokalitou v portfoliu Passerinvestu jsou Nové Roztyly, konkrétně brownfield bývalých jatek areálu Interlov, kde by mělo vzniknout místo s příjemným bydlením v zeleni, doplněné o administrativní funkci. V první fázi se zde jedná o výstavbu ryze administrativní budovy Sequoia, která již získala pravomocné stavební povolení a byla tedy zahájena příprava území pro budoucí výstavbu. V této souvislosti bylo také vydáno stavební povolení na výstavbu nové komunikace, a to prodloužení ulice Tomíčkova. Budova Sequoia, která je navržena s maximálním ohledem na efektivitu jak prostorovou, tak z hlediska budoucích spotřeb energií, po svém dokončení vytvoří potřebnou bariéru chránící celou lokalitu před hlukem z Jižní spojky a magistrály, na kterou by měl navázat park a bytový projekt s přibližně 650 byty k prodeji i pronájmu pod názvem Rezidence Arboretum. Počítá se zde nejen s velkoryse pojatou sadovou úpravou a několika přírodními vodními prvky, ale také s výstavbou mateřské školy a klubovny pro spolkové aktivity.



Roztyly Plaza – kanceláře přímo na metru C s výhledy na Krčský les

Na Nových Roztylech, přímo u stanice metra trasy C, na jaře 2024 Passerinvest dokončil a zkolaudoval novou administrativní budovu Roztyly Plaza, která je významnou součástí rozvoje této lokality. Architektonicky velmi atraktivní Roztyly Plaza rozšířila pražský kancelářský trh o 21 700 m² kanceláří poslední generace. Téměř polovinu této plochy si na třech nejvyšších nadzemních podlažích pronajala společnost SCS Software zabývající se tvorbou počítačových her. Toto velmi úspěšné české vývojářské studio získalo obrovskou popularitu zejména díky simulační hře s tematikou kamionové dopravy Euro Truck Simulator a posléze American Truck Simulator, která umožňuje hráčům řídit kamiony napříč Evropou či Amerikou, doručovat náklady, budovat vlastní dopravní firmu a objevovat realisticky zpracovaná města a silnice.

Úspěchem bylo také plné obsazení 1 600 m² obchodních jednotek v přízemí. K občanské vybavenosti této části lokality tak přispívají moderní kantýna s kavárnou Perfect Canteen, lékárna, specializovaný obchod s ekologickými energetickými systémy, pobočka finančního poradenství a moderní fitness centrum na ploše téměř 1 200 m².

Samotná budova, za jejímž návrhem stojí renomované architektonické studio Aulík Fišer architekti, nabízí nájemcům řadu příjemných benefitů. Mezi ně patří například střešní pobytová terasa se zelení, relax zónou, wifi pokrytím a s krásným výhledem na Prahu a Krčský les nebo velkolepé vstupní atrium s relaxačními zákoutími a vodními prvky včetně zavěšeného 5,5 tuny vážícího uměleckého díla ztvárňujícího anděla. Kvalitní a zdravé pracovní prostředí je zajištěno i díky ionizaci a nadstandardní výměně vzduchu. Zároveň je objekt svým vybavením připraven na aktuální a predikovaný nárůst elektromobility nadstandardní kapacitou nabíjecích stanic. Objekt disponuje kolárnou se sociálním zázemím a pro širokou veřejnost je také k dispozici veřejné podzemní P+R parkoviště. Roztyly Plaza vyčnívá ve srovnání s obdobnými projekty svou jedinečnou kombinací moderního designu, nadstandardních služeb, výhodného umístění, technologických inovací a prostředí navrženého tak, aby podporovalo nejen produktivitu, ale i zdraví, spokojenost a celkový wellbeing svých nájemců. Velkou předností tohoto projektu je kromě skvělé dopravní dostupnosti i jeho propojení s přírodou díky těsné blízkosti Krčského lesa a městského parku Nové Roztyly, které tvoří ideální místo pro teambuildingy, pikniky, relaxaci, ale i nejrůznější sportovní aktivity.



Velkoryse pojatá Roztyly Plaza zaujala kromě dalších významných firem, které zde našly své nové sídlo a k nimž patří například automobilová společnost Volvo Car Czech Republic a TSC Spectre specializující se na kompletní správu budov včetně úklidu, také odborné poroty prestižních soutěží hodnotící nové stavební projekty. Za čistotu architektonického a konstrukčního řešení stavby a urbanistický koncept jejího umístění v území bezprostředně navazujícím na Krčský les získala Roztyly Plaza prestižní titul Stavba roku 2024. Další titul Best Office Development of the Year získala v soutěži CIJ Awards, která každoročně oceňuje nejpřínosnější počiny developmentu. Uživatelsky komfortní a zdravé pracovní prostředí s prvky udržitelnosti jí vyneslo také vítězství v kategorii Komerční office v soutěži developerských projektů Estate Awards. Porotu budova zaujala kanceláři plnými denního světla, relaxačními zákoutími, množstvím interiérové zeleně, uměleckými díly a vodními prvky v centrálním proskleném atriu i velkorysou pobytovou terasou. Nejen díky všem oceněním se tak Roztyly Plaza řadí mezi nejvýznamnější stavby v České republice, které nastavují nové standardy v oblasti komerční výstavby.



Park Nové Roztyly – místo pro sport i relaxaci pro všechny generace

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

Od května do září 2024 probíhaly v parku tradičně pravidelné bezplatné lekce jógy, lekce běhu i lekce venkovního fitness. V červnu pak Passerinvest uspořádal v rámci Dětského dne odpoledne pro rodiny s dětmi spojené s komentovanou prohlídkou budovy Roztyly Plaza, která se setkala s obrovským zájmem ze strany veřejnosti. O aktuálním dění, zajímavých historických faktech i kuriozitách byla veřejnost během roku pravidelně informována prostřednictvím online magazínu Krčák žije provozovaného Passerinvestem, který tímto způsobem přispívá k rozšíření povědomí občanů o budoucích záměrech s touto lokalitou i o ní samotné. Zaměstnanci Passerinvestu se také pravidelně zapojují do úklidu zdejší lokality v rámci akce „Roztylské gruntování“. Stejně tak tomu bylo i v dubnu 2024. Díky této aktivitě se pravidelně nasbírá a odveze až 10 kubíků odpadků, sutin a různého dalšího nepořádku.

MAPA BRUMLOVKY



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

ALPHA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	12 900
Počet podzemních parkovacích stání:	230
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	4
Rok dokončení/modernizace:	2003/2016
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2024:	100 %

Osmipodlažní budova Alpha patří mezi nejvýraznější kancelářské projekty na Brumlovce. Je nepřehlédnutelná zejména díky své charakteristické obloukové fasádě, která elegantně kopíruje sjezd z magistrály 5. května na Vyskočilovu ulici. Unikátní architektonické zpracování se odráží nejen v exteriéru, ale i v interiéru – skleněná dvorana přes všechna patra nabízí působivý pohled jak z přízemí, tak z nejvyšších podlaží. Jedním z nejoblíbenějších míst nájemců je zelená střešní terasa osazená vzácnými dřevinami a pohodlným posezením, kde mohou načerpat energii během pracovního dne. Budova se navíc pyšní skvělou dopravní dostupností – hned u vstupu je autobusová zastávka Brumlovka a stanice metra Budějovická jen pár minut pěšky. V přízemí budovy najdou nájemci kantýnu, jež je otevřena i pro veřejnost, a bistro Puzzle Salads & Pasta, které láká na čerstvé saláty a těstoviny. Nabídku v lokalitě pak doplňuje kreativní papírnictví Papýrek, ideální místo pro všechny milovníky stylových kancelářských potřeb.

Kvalitu a komfort budovy Alpha oceňují především její dlouhodobí nájemci. V roce 2024 zde společnost ČEZ, jeden z největších hráčů na poli energetiky ve střední a jihovýchodní Evropě, prodloužila svůj pronájem na 8 300 m² kancelářských ploch a zároveň rozšířila své stávající prostory o dalších 1 300 m². Alpha také zůstává i nadále sídlem společnosti Cebia, která se specializuje na prověřování historie a zabezpečení vozidel.



BETA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	20 100
Počet podzemních parkovacích stání:	330
Počet nadzemních podlaží:	9
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení/modernizace:	2005/2016
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2024:	96 %

Administrativní budova Beta vyniká svou strategickou polohou v srdci Brumlovky. Nájemcům i veřejnosti nabízí širokou škálu gastronomických možností – v přízemí se nachází Ugo Freshbar, indická restaurace Dhaba Beas, kavárna Costa Coffee a stylová vietnamská restaurace Dian, které během jarních a letních měsíců zpřijemňují posezení venkovními zahrádkami s výhledem na Náměstí Brumlovka. To je po celý rok živým místem setkávání, sezónních trhů a kulturních akcí. V přízemí se nachází také showroom prémiových domácích spotřebičů Asko, vyznačujících se moderním designem a vysokou kvalitou. Pro chvíli odpočinku mají nájemci Bety k dispozici střešní terasu s pohodlným posezením, zatímco další terasa je vyhrazena pro nájemce posledního patra. Interiér budovy působí elegantně a nadčasově díky promyšlené kombinaci přírodních materiálů, jako jsou dřevo, kámen a sklo.

Také Betě zůstávají věrní její stávající nájemci, kteří zde oceňují zejména komfortní pracovní prostředí a centrální umístění. V roce 2024 v budově expandovala společnost Generali Česká pojišťovna, jeden z největších a nejznámějších poskytovatelů pojištění v České republice. Nájemní smlouvu na další období prodloužil UGO Freshbar, nacházející se v přízemí budovy se vstupem z Náměstí Brumlovka.



Významní nájemci:



cebia

gorenje

Významní nájemci:



DELTA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	43 300
Počet podzemních parkovacích stání:	880
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	6
Rok dokončení:	2015
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2024:	94 %

Administrativní budova Delta patří k největším a nejzelenějším projektům na Brumlovce. Skládá se ze dvou oddělených budov ve tvaru "H", které jsou propojeny praktickými lávkami, jež umožňují vytvoření unikátní kancelářské plochy až o ploše 5 200 m² na jednom podlaží. Mezi největší přednosti budovy patří rozsáhlá střešní terasa s bohatou vegetací a relaxačními zónami. Na technické části terasy jsou umístěny dva včelí úly, které také přispívají k ekologickému charakteru projektu. V přízemí budovy je nájemcům i široké veřejnosti k dispozici kantýna a restaurace Turnovská pivnice. Západní část budovy je obklopena zeleným pásem s umělým říčním korytem zachycujícím dešťovou vodu. Na jih budovy pak navazuje Park Brumlovka, který přidává objektu další hodnotu v podobě příjemného okolí s možností odpočinku během pracovního dne.

Delta je sídlem významných českých i mezinárodních firem. K těm se v průběhu roku 2024 připojila i firma ELECTROLUX, globální lídr v oblasti výroby domácích a profesionálních spotřebičů, která zde má nově své sídlo. Nájemní smlouvu v budově prodloužila společnost ČEZ, největší výrobce, distributor a prodejce elektřiny a tepla v ČR.



Významní nájemci:



BUDOVA G

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	7 000
Počet podzemních parkovacích stání:	140
Počet nadzemních podlaží:	4
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení:	2013
Architekt:	A8000
Celková obsazenost k 31. 12. 2024:	85 %

Administrativní Budova G, která se nachází v horní části Michelské ulice, vyniká nejen výbornou dopravní dostupností. Nájemci i jejich hosté oceňují dostatek parkovacích míst v podzemních garážích a také autobusovou zastávku přímo před budovou. Skrytý vnitroblok, neviditelný z ulice, nabízí rozsáhlé relaxační zóny s bohatou zelení a krytým posezením, přičemž přístup k nim je možný i z jakékoliv přízemní retailové jednotky. Stejně jako další budovy na Brumlovce i komorně pojatá Budova G disponuje prostornou zelenou střešní terasou, která poskytuje nádherný výhled do okolí. Zaměstnanci si zde užívají chvíle odpočinku nejen během obědové pauzy, ale i kdykoli v průběhu pracovního dne. Obchodní prostory v přízemí jsou plně obsazeny spektrem různých obchodů a služeb.

V roce 2024 se k nájemcům budovy zařadila nově i společnost Emerson Process Management, která se specializuje na automatizaci průmyslových procesů.



Významní nájemci:



FILADELFIE

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	35 000
Počet podzemních parkovacích stání:	940
Počet nadzemních podlaží:	17
Počet podzemních podlaží:	6
Rok dokončení:	2010
Architekt:	DAM architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2024:	100 %

Atraktivní budova Filadelfie, dominanta Brumlovky, patří mezi přední kancelářské projekty díky své jedinečné architektuře, skvělé lokalitě i impozantním výhledům do všech světových stran. Skleněná fasáda budovy zajišťuje dostatek přirozeného světla a vzdušného prostoru, což nájemcům umožňuje vychutnávat si panoramatické výhledy z každého místa. Interiér vstupního lobby, který je oživen dvěma vertikálními zelenými stěnami, vybízí k setkávání i neformálním pracovním schůzkám. K dispozici jsou nájemcům také dvě střešní terasy se zelení a relaxačními zónami. V budově se nachází kantýna, 3 restaurace a obchodní pasáž v přízemí, kde najdete supermarket Albert, dm drogerii, čistírnu, květinářství, klenotnictví a další obchody a služby. Atraktivitu budovy zvyšuje také její okolí, které tvoří zejména Baarův park s velkou vodní fontánou a odpočinkovými místy včetně oblíbeného hřiště na pétanque. Dvě podlaží v budově obývá také společnost FLEKSI prostor, která zde nabízí 3 900 m² flexibilních kanceláří, coworkingových a eventových prostor.

Obchodní pasáž v přízemí je oblíbená nejenom mezi nájemci, ale i obyvateli této lokality. I v dalším období zde setrvá supermarket Albert, klenotnictví JK Šperky, vietnamská restaurace Mango a bistro specializující se na čerstvé saláty Puzzle Salads. V průběhu roku se změnil majitel původní kavárny a nově tedy nabízí výbornou kávu a domácí dezerty pod názvem Kofyka. K novým kancelářským nájemcům se v roce 2024 připojila společnost Audatex Systems specializující se na poskytování software a technologických řešení pro oblast pojišťovnictví, automobilového průmyslu a opravy vozidel.



BRUMLOVKA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	6 200
Počet podzemních parkovacích stání:	140
Počet nadzemních podlaží:	4
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení:	2007
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2024:	100 %

Budova Brumlovka, situovaná v srdci Brumlovky u stejnojmenného náměstí, okamžitě zaujme svou jedinečnou a originální architekturou. Na třech podlažích naleznete luxusní wellness a fitness Balance Club Brumlovka, který nabízí širokou škálu služeb. Součástí je 25metrový bazén s pozvolným vstupem a vyhřívanou vodou na 28 °C, moderní fitness a cardio zóna, studia pro skupinové lekce a rozlehlá relaxační část s různými typy saun a vířivkou na střešních terasách. V přízemí budovy se nachází obchodní pasáž, kde si můžete vychutnat italskou kuchyni v restauraci Grosseto nebo poobědvat v oblíbené vegetariánské restauraci Maranatha. Pro milovníky italských delikates je zde obchod Bianco&Rosso, kavárna Coffee Perk pro vynikající kávu a příjemné občerstvení od ranních hodin nebo obchod se sportovním vybavením Arena. Nechybí ani prodejna tisku a tabákových výrobků Don Pealo. Pasáž je také sídlem Broker Consulting, poradce v oblasti financí a realit, a Lens Optik, specialisty na oční optiku. Prostor Brumlovka Centroom slouží jako multimediální centrum pro prezentaci projektů Koncernu Passerinvest a jako edukativní prostor zaměřený na urbanistickou výstavbu. V podzemním parkovišti je pak k dispozici nájemcům i veřejnosti Automyčka Collection a ve 2. nadzemním podlaží luxusní kadeřnický salon Lady Li.



Významní nájemci: UniCredit Bank

FLEKSI

SKODA

Passerinvest

albert

Významní nájemci:

balance club

MARANATHA

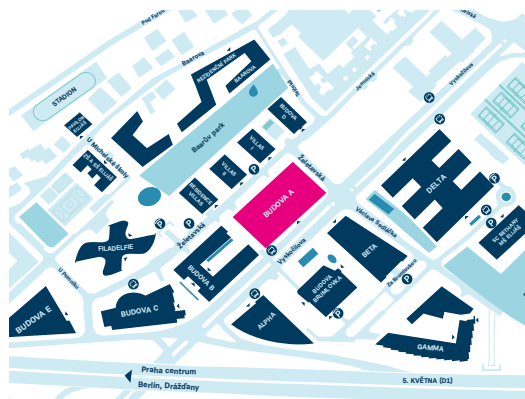
GROSSETO

arena

BUDOVA A

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	22 100
Počet podzemních parkovacích stání:	370
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	4
Rok dokončení/modernizace:	2002/2018
Architekt:	A8000
Celková obsazenost k 31. 12. 2024:	100 %

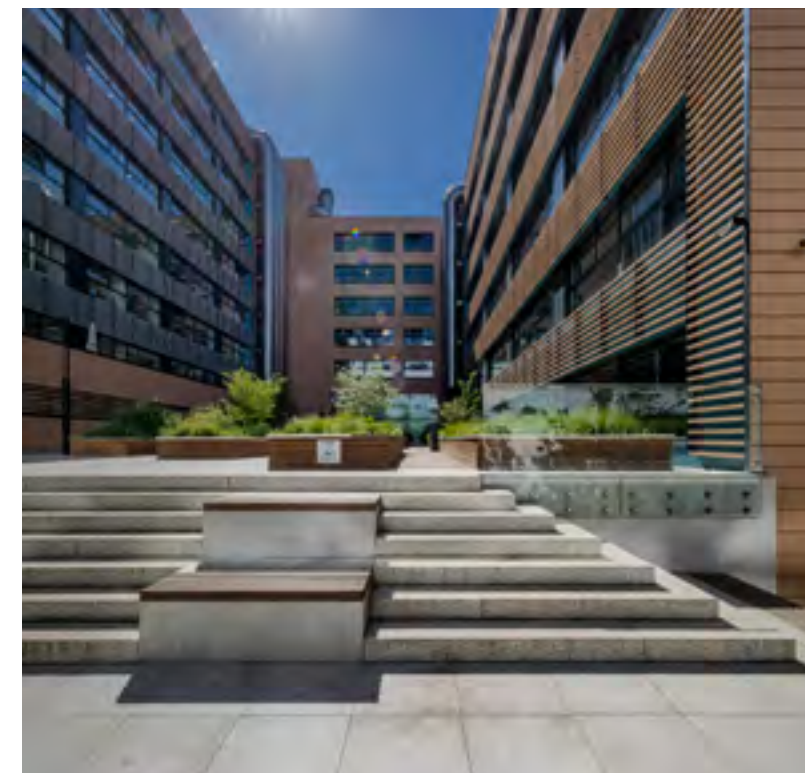
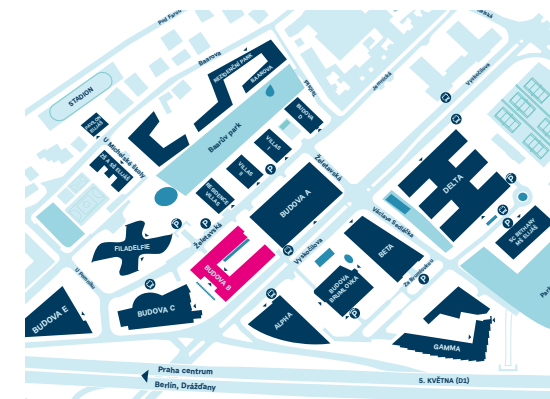
Administrativní Budova A leží přímo na ulici Vyskočilova, v centru Brumlovky, přímo u stejnojmenné autobusové zastávky a s výborným spojením k metru trasy C – Budějovická. Její jedinečný vzhled podtrhuje barevně měnitelné nasvícení fasády, které jí dodává dynamiku a nezaměnitelný charakter, stejně jako nadčasová jednoduchost a čistota dispozičního řešení. Při kompletní rekonstrukci v roce 2018 byly vyměněny původní omítky za elegantní bílé kazety a ocelová konstrukce směrem na Vyskočilovu ulici byla zvýrazněna tyrkysovým nátěrem. Prosklený vršek atria umožňuje přirozenému dennímu světlu prostupovat celým prostorem, což vytváří příjemnou atmosféru v budově po celý den. V atriu najdete fascinující barevný světelný vodopád, který sahá od osmého patra až do přízemí. Na 7. nadzemním podlaží mohou zaměstnanci využívat střešní zahradu o rozloze 1 400 m², která je vybavena altánky, zelení a relaxačními zónami – ideálním místem pro odpočinek a relaxaci během pracovního dne. Další zelené plochy jsou součástí prosklených atrií v přízemí. Recepce budovy, navržená v souladu s vizuálním stylem MONETA BANK, která zde sídlí od roku 2019, vítá návštěvníky v moderním a elegantním stylu. K dispozici je i veřejná kantýna, která nabízí široký výběr jídel pro nájemce i veřejnost.



BUDOVA B

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	16 700
Počet podzemních parkovacích stání:	180
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení/modernizace:	1999/2020
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Architekt modernizace:	A8000
Celková obsazenost k 31. 12. 2024:	100 %

Administrativní Budova B leží přímo na hlavní ulici Vyskočilova u Náměstí Ellen G. Whiteové. Po kompletní revitalizaci v letech 2019/2020 se opět stala symbolem prvotřídního pracovního prostředí vybaveného nejmodernějšími technologiemi. Stejně tak prošlo inovací i okolí objektu. Hlavní vstup do budovy vás přivítá vzrostlými stromy, posezením a tryskovými fontánami. Z druhé strany budovy se nachází okouzlující atrium, kde přírodní prvky, lavičky a fontány nabízejí ideální prostor pro relaxaci během pracovního dne. Pro nájemce je navíc k dispozici exkluzivní střešní terasa s bohatou zelení a relaxačními zónami. Mezi nájemci se nachází i inovativní společnost FLEKSI, která na třech nadzemních podlažích vybudovala prvotřídní designové servisované kanceláře a coworkingové a eventové prostory. Obchodní prostory v přízemí jsou atraktivní zejména svou polohou na hlavní Vyskočilovu třídu. Najdete zde například známé značky, ke kterým bezesporu patří Bikero, specialista na jízdní kola a sportovní potřeby, a Anthony's, luxusní pánský butik. Pro milovníky čerstvého pečiva a kvalitní kávy je nezbytnou zastávkou pekárna a kavárna Zrno Zrnko, která se nachází na rohu Vyskočilovy ulice a Náměstí Ellen G. Whiteové. Prostor směrem na Želetavskou ulici má pronajatý pro své servisní centrum společnost Alcon Pharmaceuticals (Czech Republic), světový lídr v péči o zrak.



Významní nájemci:



Významní nájemci:

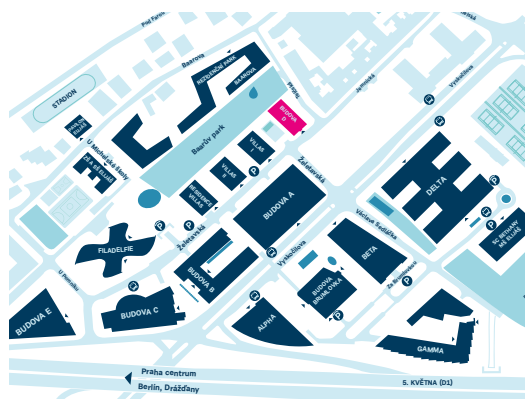


BUDOVA D

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	4 400
Počet podzemních parkovacích stání:	60
Počet nadzemních podlaží:	6
Počet podzemních podlaží:	2
Rok dokončení/modernizace:	2002/2018
Architekt projektu:	Petr Kordovský
Architekt modernizace:	Michal Bernart a Igor Hobza, Momon
Celková obsazenost k 31. 12. 2024:	100 %

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

Velkou přidanou hodnotou budovy je její umístění v těsné blízkosti Baarova parku s velkou vodní fontánou, kde lze příjemně relaxovat například během obědové pauzy. Nájemci se v parku mohou také zdravě odreagovat při hře pétanque na zdejších hřišti. Od roku 2024 se k nim mohou připojit i zaměstnanci společnosti Thule, která se zaměřuje zejména na výrobu a design produktů pro dopravu sportovního vybavení a outdoorové aktivity. Kancelářské prostory Budovy D umožňují variabilní uspořádání a efektivní vnitřní infrastrukturu. Společně s moderními technologiemi toto oceňují i její nájemci. V průběhu roku 2024 zde prodloužila nájemní smlouvu a současně expandovala firma ČEZ, jeden z největších energetických koncernů v České republice a střední Evropě.



Významní nájemci: MARKS & SPENCER



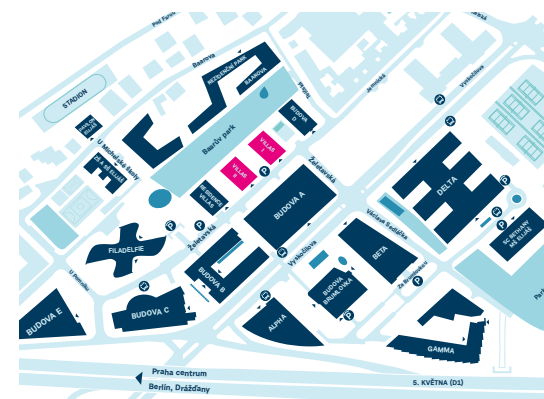
VILLAS

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	7 800*
Počet podzemních parkovacích stání:	210
Počet nadzemních podlaží:	6
Počet podzemních podlaží:	2
Rok dokončení:	2002
Architekt projektu:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2024:	97 %

Administrativní komplex Villas tvoří dvě elegantní budovy propojené společným přízemím, které vytvářejí harmonické a inspirativní pracovní prostředí. Nachází se v klidné části Brumlovky, přímo u malebného Baarova parku, ideálního místa pro odpočinek během obědové pauzy nebo přátelskou partii pétanque na místním hřišti. Vstup do obou recepcí je z ulice Želetavská, která svým charakterem připomíná příjemnou pěší zónu s bohatou zelení a relaxačními prvky. Další venkovní odpočinková zóna přímo u budovy nabízí zastřešené posezení chránící před deštěm i letním sluncem. Pohodlná designová lehátka a stylové sezení si rychle získaly oblibu zaměstnanců místních firem jako ideální místo pro krátkou pauzu či neformální setkání. Architektonicky poutavý design budovy doplňují skleněné slunolamy a dlouhé pásy oken, které do interiérů přivádějí dostatek přirozeného světla, čímž přispívají k příjemné atmosféře a celkovému komfortu v kanceláři.

Mezi významné nájemce, kteří si cení jak funkčnosti a architektonického charakteru budovy, tak i jeho umístění, patří společnost Thales DIS Czech Republic, specializující se na digitální a kybernetickou bezpečnost. Tato společnost zde prodloužila nájemní smlouvu na 4 500 m² kancelářských ploch na další období.

*Výměra plochy vychází z upravené metodiky GIF. Pracuje se na výměře dle BOMA.



Významní nájemci:



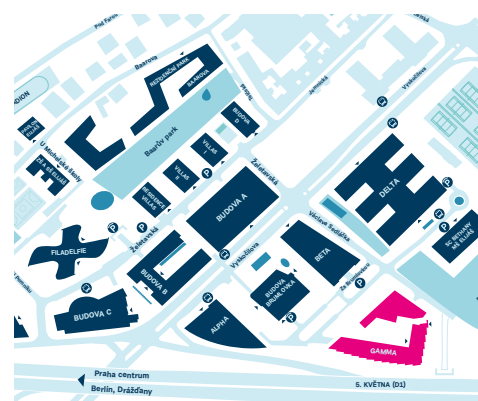
THALES



GAMMA

Vlastník budovy:	Gamma Building, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	31 500
Počet podzemních parkovacích stání:	510
Počet nadzemních podlaží:	10
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení:	2006
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2024:	100 %

Administrativní budova Gamma se díky svému jedinečnému architektonickému designu řadí mezi nejimpozantnější moderní kancelářské objekty na Brumlovce. Prosvětlenému a prostornému vstupnímu atriu dominují plně prosklené panoramatické výtahy. Obě části budovy jsou propojeny elegantními lávkami a moderními jednacími místnostmi, které zasahují přes dvě nadzemní podlaží do samotného atria. Prosklená střecha zajišťuje dostatek přirozeného světla. Interiéry v atriu využívají přírodní materiály a dokonale tak vyvažují velké prosklené plochy. Na střeše budovy se nachází rozlehlá střešní zahrada, která je v 8. patře doplněna menší terasou. Přestože fasáda budovy kopíruje linii pražské magistrály, její zakřivený půdorys a pečlivě navržený plášť zajišťují vynikající protihlukovou izolaci kancelářských prostor. Z druhé strany budova přímo navazuje na krásný Park Brumlovka, ideální místo pro odpočinek či pauzu na oběd. Celou budovu má exkluzivně v pronájmu lídr v oblasti telekomunikací, společnost O2 Czech Republic.



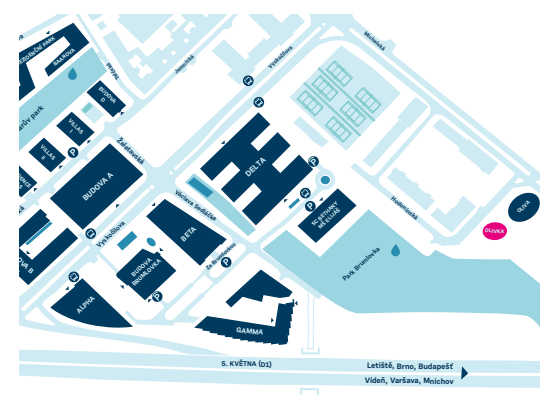
Významní nájemci:



OLIVKA

Vlastník budovy:	Rezidence Oliva, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	550
Zahrada v m ² :	122
Počet nadzemních podlaží:	2
Rok dokončení:	2022
Architekt:	A69 – architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2024:	91 %

Dvoupodlažní multifunkční objekt se nachází přímo u Parku Brumlovka, kterému poskytuje příjemné zázemí v podobě kavárny a veřejných toalet. V architektonicky působivé Olivce, která vyrostla současně s rezidenčním projektem Rezidence Oliva, působí česko-anglická mateřská škola Genius School a v přízemí útulná kavárna rodinného typu Café Parkofka. Ta si svými domácími dezerty a výbornou zmrzlinou rychle získala velkou oblibu jak mezi nájemci, tak i místní komunitou. Kavárna disponuje venkovním posezením, což je příjemné zejména v teplém počasí. Velkým lákadlem Olivky bude v budoucnu stálá výstava pohyblivého modelu železnice zaujímajícího plochu přes 110 m², který věrně zobrazuje území části Švýcarských Alp. Na dokončení unikátního modelu se intenzivně pracuje.



Významní nájemci:

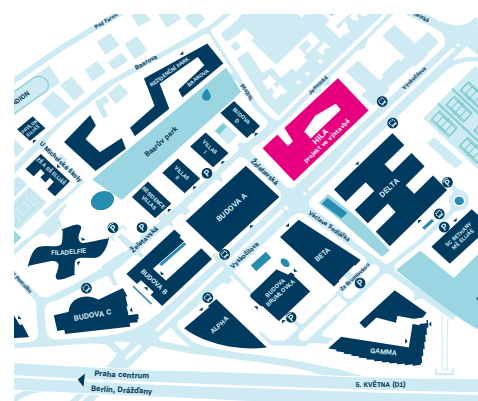


Café Parkofka

HILA (ve výstavbě)

Vlastník budovy:	Hila Brumlovka, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha kanceláří a obchodů v m²:	22 500
Počet nájemních bytů:	71
Počet podzemních parkovacích stání:	418
Počet nadzemních podlaží:	15
Počet podzemních podlaží:	3
Architekt:	Aulík Fišer architekti

Výstavba architektonicky velmi atraktivního multifunkčního objektu Hila byla na Brumlovce zahájena v květnu 2024. Budova, vyrůstající na rohu ulic Vyskočilova, Želetavská a Jemnická, poskytne po svém dokončení v rámci svých 20 200 m² kancelářských ploch (2.–8. nadzemní podlaží) špičkové, uživatelsky komfortní a zdravé pracovní prostředí, dále 71 nájemních bytových jednotek o dispozici 1kk až 4kk (9.–15. nadzemní podlaží) a v přízemí obchodní plochy čítající 2 300 m². To vše v rámci jednoho objektu. Budova nabízí také prostorné terasy pro uživatele kanceláří a lodžie s krásnými výhledy pro rezidenty. Obchodní jednotky jsou přístupné jak z okolních ulic, tak z příjemné obchodní pasáže. Tři podzemní podlaží poskytují 418 parkovacích míst určených výhradně nájemcům budovy, včetně příprav nabíjecích stanic pro elektromobily. Budova je vybavena systémem chlazení a topení sálavými stropy, který reprezentuje nejmodernější pojetí úpravy vnitřního klimatu. Díky promyšlené kombinaci s tepelnými čerpadly se jedná o vysoce efektivní a provozně ekonomické řešení. K dalším technologickým benefitům objektu patří například ionizace vzduchu, otevíratelná okna či LED osvětlení s inteligentním řízením. Hila má také vynikající dopravní dostupnost, autobusová zastávka je přímo před budovou a k metru trasy C Budějovická či Kačerov jsou to pouhé dvě zastávky či pár minut pěšky.



MAPA NOVÉ ROZTYLY



OBJEKT V KONSOLIDAČNÍM CELKU



PLÁNOVANÁ VÝSTAVBA KONCERNU PASSERINVEST

ROZTYLY PLAZA

Vlastník budovy:	Roztyly Plaza, a.s.
Celková pronajímatelná plocha v m²:	23 200
Počet podzemních parkovacích stání:	330
Počet nadzemních podlaží:	7
Počet podzemních podlaží:	4
Rok dokončení:	2024
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2024:	57 %

Architektonicky výjimečná budova Roztyly Plaza vyrostla v lokalitě Nové Roztyly přímo u stanice metra trasy C Roztyly. Elegantní objekt se zaoblenou prosklenou fasádou umožňující proniknout dostatku denního světla do kanceláří aspiruje na získání certifikátu BREEAM Excellent. Velkolepému vstupnímu atriu s relaxačními zákoutími a vodními prvky dominuje umělecké ztvárnění anděla levitujícího pod prosklenou střešou. Pro práci i odpočinek během pracovního dne je nájemcům určena rozlehlá střešní terasa se zahradní úpravou a posezením.

Nájemci také velmi oceňují moderní kantýnu přímo v budově, která nabízí nejen kvalitní obědové menu, ale občerstvení po celý den. Strategické umístění budovy přímo u metra a autobusového terminálu zajišťuje vynikající dostupnost MHD. Kanceláře jsou výborně dostupné také automobilem z dálnice D1 i Městského okruhu. Parkování v podzemních garážích je zajištěno jak pro nájemce, tak pro veřejnost (100 míst P+R). V bezprostředním sousedství projektu se nachází park Nové Roztyly, který vybízí ke krátké procházce přírodou či rozmanitým sportovním aktivitám. Pro veřejnost jsou v parku zdarma pravidelně pořádány skupinové lekce jógy nebo běhy v přilehlém Krčském lese, volně lze využít i fitness na street workoutovém hřišti nebo parkourové hřiště.

Mezi firmy, které oceňují její strategické umístění u metra a současně u největšího zeleného území v Praze, Krčského lesa, patří české vývojářské studio zabývající se tvorbou počítačových her SCS Software, s.r.o., které si pronajalo téměř polovinu kancelářských ploch v budově. K této společnosti se pak v roce 2024 přidaly i další významné české i mezinárodní firmy, ke kterým patří zastoupení švédského výrobce automobilů Volvo Car Czech Republic, společnost DTP Tools zaměřující se na inovace a zjednodušení pracovních procesů v oblasti grafického designu a TSC Spectre, specialista na kompletní správu budov včetně úklidových služeb.

Atraktivní obchodní jednotky přímo u autobusového terminálu byly také rychle plně obsazeny, v rámci kvalitní obslužnosti lokality tak přibyla nová lékárna, moderní fitness centrum se saunou a solárium Max Fitness Roztyly na ploše 1 200 m² a renomovaná finanční a poradenská společnost Partners Financial Services. V přízemí budovy nabízí své produkty také autorizovaná prodejna EcoFlow, která se specializuje na bateriové stanice, solární panely a ekosystémy pro chytrou domácnost.



Významní nájemci:



SCS SOFTWARE



PŘEDSTAVENSTVO PASSERINVEST GROUP, A.S.



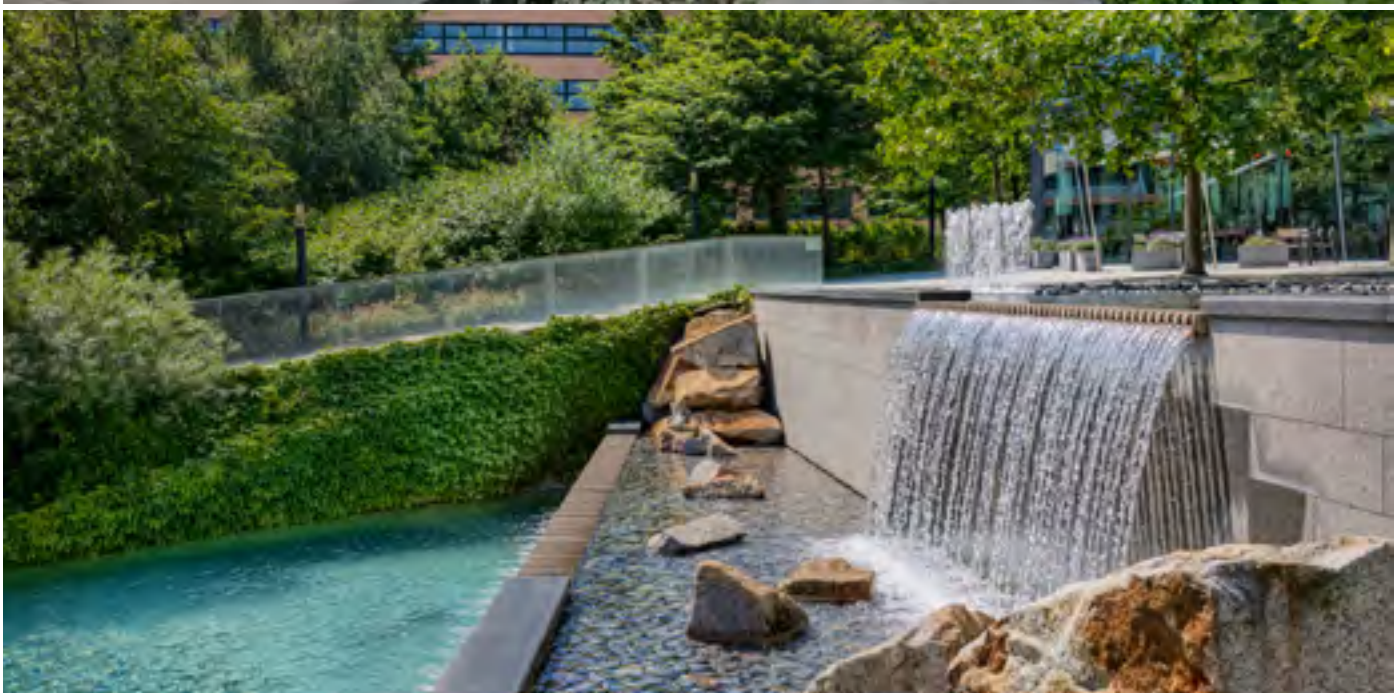
Radim Passer
předseda představenstva

DOZORČÍ RADA PASSERINVEST GROUP, A.S.



Tomáš Zimčík
předseda dozorčí rady





STATUTÁRNÍ ORGÁNY OSTATNÍCH SPOLEČNOSTÍ KONSOLIDOVANÉ SKUPINY KONCERNU PASSERINVEST

Společnost	Statutární orgán
Arboretum B3, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
BB C Orion, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
Gamma Building, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
Global Health Ministries, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
Hila Brumlovka, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
Office Park Roztyly, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
Omega Brumlovka, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
PST - Project A, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
Rezidence ARBORETUM, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
Rezidence Oliva, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
Roztyly Plaza, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
S-INVESTMENT, s.r.o.	Radim Passer, jednatel

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA PASSERINVEST GROUP, A.S.

Tato zpráva představenstva obsahuje shrnutí základních informací a nejvýznamnější finanční skutečnosti o Konsolidované skupině. Podrobnější údaje jsou standardně uváděny v konsolidované účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy.

1. Konsolidovaná skupina Passerinvest

a) Společnosti vlastníci dokončené budovy

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., je konsolidující entita, která prostřednictvím svých dceřiných společností nepřímo vlastní dvanáct moderních komerčních nemovitostí v administrativním komplexu Brumlovka v lokalitě Praha 4 – Michle a multifunkční budovu Roztyly Plaza u stanice metra Roztyly v Praze 11. K rozvahovému dni spravovala Konsolidovaná skupina 230 750 m² komerčních ploch. Bližší informace ke zmíněným nemovitostem včetně obsazenosti jsou uvedeny níže a dále na samostatných kartách budov, které jsou součástí této výroční zprávy.

Základní údaje o budovách v portfoliu (tabulka č. 1)

Společnost	Budova	Rok dokončení (modernizace)	Pronajímatelná plocha (v m ²)	Obsazenost k 31. 12. 2024	Obsazenost k 31. 12. 2023
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Filadelfie	2010	35 000	100,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Brumlovka	2007 (2020)	6 200	100,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Alpha	2003 (2016)	12 900	100,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Beta	2005 (2016)	20 100	96,00 %	97,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Delta	2015	43 300	94,00 %	97,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Budova G	2013	7 000	85,00 %	81,00 %
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Budova A	2002 (2018)	22 100	100,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Budova B	1999 (2020)	16 700	100,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Budova D	2002 (2018)	4 400	100,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Villas	2002	7 800	97,00 %	100,00 %
Gamma Building, s.r.o.	Gamma	2006	31 500	100,00 %	100,00 %
Rezidence Oliva, s.r.o.	Olivka	2022	550	91,00 %	91,00 %
Roztyly Plaza, a.s.	Roztyly Plaza	2024	23 200	57,00 %	X
Celkem			230 750		

Celková obsazenost vychází z podepsaných nájemních smluv a smluv o smlouvách budoucích nájemních k příslušnému datu. Průměrná obsazenost budov na Brumlovce v roce 2024 činila 98 %.

Hlavní činností společností Konsolidované skupiny byl ve sledovaném období, stejně jako v minulých letech, pronájem vlastních nemovitostí. Dá se říci, že i v roce 2024 pokračoval pozitivní trend v této činnosti podnikání, jehož výsledkem je skutečnost, že se na vlastněných objektech podařilo udržet velmi vysoké procento obsazenosti a dosáhnout velmi dobrých provozních výsledků hospodaření. Tento stav svědčí o kvalitě nabízených prostor a zároveň o intenzivní a profesionální práci s klienty.

Základní obchodní strategií Konsolidované skupiny je budování a kvalitní management portfolia komerčních budov, zejména v pražských lokalitách Brumlovka a Nové Roztyly. Těmto urbanistickým projektům jsou v této výroční zprávě věnovány samostatné kapitoly.

Prostřednictvím financování a projektového řízení je Konsolidovaná skupina zapojena také do dalších developerských aktivit Koncernu Passerinvest – části mimo Konsolidovanou skupinu, které jsou zaměřeny také na oblast Brumlovka a Nové Roztyly.

Společnosti Koncernu Passerinvest rozvíjely lokalitu Brumlovka v letech 1996–2008 obvyklým developerským postupem, kdy dokončené a pronajaté projekty byly prodány dlouhodobým investorům, zpravidla zahraničním investičním fondům. Tímto způsobem do roku 2008 úspěšně realizovaly devět kancelářských budov. Od roku 2009 již další prodeje nemovitostních projektů nebyly uskutečněny a budovy zůstaly ve vlastním portfoliu. Primárním důvodem byl pokles cen v důsledku realitního cyklu, obtížné získávání nových pozemků pro výstavbu a prodlužování schvalovacích procesů u nových projektů v developerské části. Všechny tyto důvody vedly ke strategickému rozhodnutí z roku 2014 dlouhodobě alokovat kapitál v této prémiové lokalitě a využít synergie vlastnictví více budov v jedné lokalitě.

Další významnou zájmovou lokalitou Koncernu Passerinvest jsou Nové Roztyly, kde první pozemky byly pořízeny již v roce 2006. V březnu 2018 došlo k akvizici dalších pozemků od skupiny Unimex Group a v březnu 2024 byl v této lokalitě dokončen a zkolaudován první objekt – administrativní budova Roztyly Plaza. Důležitým milníkem bylo v červnu 2022 schválení změny územního plánu č. Z-2797 na větší část bývalého areálu Interlov, a tím jsme zaznamenali zásadní posun v přípravě projektu obytného souboru Rezidence Arboretum.

V souladu s výše uvedenou strategií začala společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., zpětně nakupovat budovy prodané před rokem 2008 a postupně takto realizovala akvizice budov Alpha, Beta, Budova A, Budova B, Budova D, Villas a Gamma a budovala tak pozici dlouhodobého vlastníka komerčních nemovitostí v lokalitě Brumlovka. Akvizice proběhly vždy formou nákupu akcií nebo podílů v příslušné projektové společnosti.

Většina zpětně pořízených budov prošla poté celkovou nebo alespoň částečnou rekonstrukcí tak, aby byla v plnohodnotném standardu třídy A. Za zmínku stojí zejména kompletní rekonstrukce Budovy A a Budovy B realizované v letech 2017–2020.

Konsolidovaná skupina a nemovitosti ve vlastnictví jejích členů jsou financovány v kombinaci vlastních zdrojů, seniorních bankovních úvěrů a dluhopisů emitovaných společností PASSERINVEST FINANCE, a.s. Financování členů skupiny probíhá formou kombinace vkladu vlastního kapitálu (převážně příplatky do ostatních kapitálových fondů) a vnitroskupinových zápůjček, tak aby byl zachován optimální poměr vlastního kapitálu a cizích zdrojů.

Společnosti Konsolidované skupiny kromě ovládající osoby PASSERINVEST GROUP, a.s., a dceřiné společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s., mají projektový charakter. Jedná se o jednoúčelové entity založené za účelem vlastnictví, případně investiční přípravy a výstavby vždy jednoho nebo více konkrétních projektů. Tyto projektové společnosti nemají vlastní zaměstnance a jsou řízeny mateřskou společností PASSERINVEST GROUP, a.s., která ve společnostech vykonává veškerou řídicí, organizační i provozní agendu. Většina původních jednoúčelových projektových společností vlastních pouze jednu budovu byla v letech 2015–2021 sloučena fúzí do investičních vehiklů – společností PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., a PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. Seznam projektových společností a jimi vlastněných budov udává tabulka č. 1 na str. 1.

b) Společnosti s projekty v přípravě

Součástí Konsolidované skupiny jsou dále následující společnosti.

Rezidence ARBORETUM, a.s.

Záměrem je realizace bytového projektu za účelem budoucího prodeje na pozemcích označených také jako areál Interlov. Projekt zahrnuje 400 bytových jednotek na prodej, tj. ve vyjádření čistých podlahových ploch bytů cca 26 000 m², 3 000 m² balkónů a teras, 1 700 m² sklepů a 520 podzemních parkovacích stání. Dále projekt zahrnuje 500 m² nebytových prostor (škola + klubovna) a 6 povrchových stání. V červnu 2022 byla schválena změna územního plánu č. Z-2797 umožňující na pozemky umístit tento záměr. Celá plocha určená pro výstavbu je již stabilizována jako SV-G – všeobecně smíšené. Nyní probíhá proces posouzení vlivu stavby na životní prostředí, kdy byla zpracována projektová dokumentace EIA a předpokládáme, že bude dokončen na přelomu let 2025 a 2026 vydáním souhlasného stanoviska. Následně bude projednáno povolení záměru podle nového stavebního zákona, vydání tohoto povolení předpokládáme v první polovině roku 2026. V červnu 2024 se podařilo s jedním z původních vlastníků uzavřít kupní smlouvu na podíl na dodatečném pozemku, umožňující v rámci projektu umístit další viladům. Zahájení výstavby je plánováno v polovině roku 2026 a dokončení v polovině roku 2029. Cílem je realizovat prodej všech bytových jednotek do konce roku 2029.

S-INVESTMENT, s.r.o.

Záměr realizace výstavby domova pro seniory a penzionu se sportovním zázemím víceúčelového hřiště v obci Štětkovice, okr. Příbram. Projekt je z 50 % v konsolidačním celku vlastněn PASSERINVEST GROUP, a.s., a druhých 50 % podílů vlastní pan Radim Passer. V minulých obdobích byla uzavřena kupní smlouva na potřebné pozemky a podán podnět na změnu územního plánu za účelem vytvoření podmínek v území pro umožnění výstavby domova pro seniory a sportovního zařízení. V rámci procesu projednávání změny územního plánu

byl návrh kladně posouzen z hlediska vlivů na životní prostředí SEA, proběhlo společné a veřejné projednání návrhu změny. Vlastní schválení změny proběhlo ve 3. čtvrtletí 2023. Aktuálně probíhá příprava projektové dokumentace v úrovni podrobné studie, probíhají průzkumy podloží a zpracování podrobného výškopisu a polohopisu. Po zpracování studie záměru bude následovat příprava projektové dokumentace pro povolení záměru podle nového stavebního zákona.

c) Společnosti rozšiřující konsolidační celek v roce 2024

V průběhu druhé poloviny roku 2024 byla rozšířena Konsolidovaná skupina z původních 9 na 17 společností, kdy došlo k nákupům podílů jednotlivých společností od dosavadních akcionářů – fyzických osob.

Jednalo se zejména o nákup podílů a akcií 6 jednoúčelových společností, které mají jako hlavní aktivum jednu dokončenou administrativní budovu, dále pak developerské projekty nových budov ve výstavbě nebo v pokročilém stadiu investiční přípravy a schvalovacího procesu.

Konkrétně se jednalo o tyto společnosti a projekty:

- a. společnost Roztyly Plaza, a.s. / budova Roztyly Plaza
- b. společnost Office Park Roztyly, a.s. / budova Sequoia
- c. společnost Omega Brumlovka, a.s. / budova Omega
- d. společnost PST - Project A, a.s., vlastníci 100% podíl ve společnosti Hila Brumlovka, a.s. / budova Hila
- e. společnost Arboretum B3, a.s. / budova B3
- f. společnost BB C Orion, a.s. / budova Orion

Dále se jednalo o nákup 50 % akcií společnosti Global Health Ministries, a.s., což je v současné době entita bez většího majetku se záměrem projektu v oblasti zdravého životního stylu.

Důvody nákupu těchto nových společností a projektů byly především:

- navýšení hodnoty aktiv Konsolidované skupiny a posílení finančních kovenantů dluhopisových emisí
- příprava struktury na případný vstup minoritního externího investora
- zpřehlednění majetkových vztahů pro financující partnery

Ovládající osoba – konsolidující entita / PASSERINVEST GROUP, a.s., je ručitelem emisí veřejně obchodovaných dluhopisů, jejichž emitentem je společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s. V prospektech emitenta jsou uvedeny kovenanty emisí, kde je klíčová především míra zadlužení (kovenant LTV). Navýšením hodnoty majetku Konsolidované skupiny došlo ke snížení míry zadlužení, a tedy poklesu kovenantu LTV oproti stavu k 31. 12. 2023. Dále jsou sledovány kovenanty vlastního kapitálu a net operating income (NOI). Všechny kovenanty jsou plněny s velkou rezervou.

Vedení ovládající osoby a její majoritní akcionář dlouhodobě zvažuje vstup externího investora do vlastnické struktury některých projektů formou odprodeje minoritního podílu. Důvodem je především uvolnění finančních zdrojů pro financování nových významných projektů, které jsou připraveny k výstavbě v následujících

letech. Strategie prodeje minoritního podílu ve skupině Passerinvest se již v minulosti osvědčila a urychlila by dokončení klíčových projektů na Brumlovce a Nových Roztylech. Snížení výše zadlužení Konsolidované skupiny umožní další akvizice a její rozvoj. Podmínkou je nalezení externího investora, který akceptuje nabízené obchodní podmínky odpovídající prémiovosti produktu především v podobě investičního yieldu, struktury financování a pouze pasivního vlastnictví bez aktivní role při přípravě a realizaci projektů a jejich obchodního vedení.

Vstup externího investora se již dílčím způsobem podařilo naplnit, když 18. 12. 2024 došlo k uzavření smluvní dokumentace, na základě které se vlastníkem 40 % akcií ve společnosti Office Park Roztyly, a.s. (dnes pod novým názvem Roztyly Sequoia, a.s.) stala společnost GEMO HOLDING, a.s., ze skupiny GEMO se sídlem v Olomouci. Uzavření akcionářské dohody se společností ze skupiny, jejíž hlavní náplní je realizace velkých stavebních děl v celé České republice, umožní zahájit v brzké době výstavbu projektu administrativní budovy Sequoia v oblasti Roztyly.

Bližší popis nově nabytých společností a projektů:

Roztyly Plaza, a.s. / budova Roztyly Plaza:

Jedná se o entitu, která vlastní dokončenou administrativní budovu Roztyly Plaza v bezprostřední blízkosti stanice metra Roztyly, na adrese Tomíčkova 2427/2 Praha 11 – Chodov. Budova byla dokončena v březnu 2024 a kolaudační souhlas byl vydán dne 27. 3. 2024. Jedná se o první dokončenou budovu v rámci dlouhodobě připravované lokality Nové Roztyly. Budova má 21 670 m² čistých kancelářských ploch, 1 550 m² maloobchodních ploch, 1 054 m² skladovacích prostor a 364 podzemních parkovacích stání. Budova je z větší části pronajata a probíhají jednání o dopronájmu zbylých ploch.

Office Park Roztyly, a.s. / budova Sequoia:

Jedná se o entitu, která vlastní pozemky pro výstavbu budovy Sequoia v lokalitě Nové Roztyly, tato část se dříve nazývala Interlov. Administrativní budova Sequoia je objekt s plánovanou kapacitou cca 30 500 m² čistých podlahových kancelářských ploch, 900 m² ploch skladů a 550 podzemních parkovacích stání. Projekt má dokončenou majetkoprávní přípravu i schvalovací proces. Na výstavbu samotné budovy bylo dne 20. 6. 2024 vydáno společné povolení, které nabylo právní moci 31. 7. 2024. Dále byly vydány veškerá navazující povolení podmiňující výstavbu budovy Sequoia – stavební povolení na komunikaci Prodloužená Tomíčkova, vodoprávní rozhodnutí a povolení kácení dřevin. Komunikace Prodloužená Tomíčkova je podmiňující investicí jak pro budovu/projekt Sequoia, tak pro vedlejší rezidenční projekt Rezidence Arboretum, Arboretum B2 a Arboretum B3. Aktuálně probíhá jednání s generálním zhotovitelem GEMO, a.s., ohledně uzavření smlouvy o dílo na výstavbu jak objektu Sequoia, tak i souvisejících staveb přeložek inženýrských sítí a komunikace Prodloužená Tomíčkova. Zahájení výstavby předpokládáme v létě tohoto roku, v první etapě zahájení zbylých přeložek inženýrských sítí a komunikace Prodloužená Tomíčkova. Následovat bude stavba objektu Sequoia. Dokončení výstavby a kolaudace se očekává v srpnu 2027. Časování výstavby je odvislé od jednání s potenciálními nájemci.

Omega Brumlovka, a.s. / budova Omega:

Plánovaná budova Omega v lokalitě Brumlovky. Budova bude mít klíčovou polohu hned vedle ulice 5. května a bude mít excelentní vizibilitu. Administrativní budova Omega je objekt s plánovanou kapacitou cca 34 000 m² čistých podlahových kancelářských ploch, 1 000 m² maloobchodních ploch, 700 m² skladovacích prostor a 690 podzemních parkovacích stání. U tohoto projektu se podařilo v lednu 2024 po více než 20 letech dokončit majetkoprávní přípravu a společnost vlastní všechny potřebné pozemky. V roce 2024 byla dokončena podrobná architektonická studie a dokumentace pro společné územní a stavební řízení a probíhá její projednávání v rámci schvalovacího procesu. V létě 2025 plánujeme provedení přeložky teplovodu. Vydání společného povolení očekáváme během 4. čtvrtletí 2025. Zahájení výstavby ovlivňuje řada faktorů, nicméně předběžně předpokládáme, že bude stavba zahájena koncem roku 2026 s plánovaným dokončením v polovině roku 2029.

PST - Project A, a.s. / budova Hila:

Společnost vlastní 100 % podílu ve společnosti Hila Brumlovka, s.r.o. Do Konsolidované skupiny tedy tímto přibyl 2 společnosti, přičemž v roce 2025 proběhne fúze sloučením do jedné nástupnické entity.

Plánovaná multifunkční budova Hila v areálu Brumlovky vzniká na místě již zbourané původní socialistické budovy Energoprojektu na adrese Vyskočilova 3. Budova s velmi dobrou vizibilitou je umístěna podél ulice Vyskočilova vedle Budovy A a naproti budově Delta. Budova Hila je multifunkční objekt s plánovanou kapacitou cca 18 750 m² čistých podlahových kancelářských ploch, 2 300 m² maloobchodních ploch, 4 350 m² ploch bytů pro nájemní bydlení, 400 m² skladovacích prostor a 428 podzemních parkovacích stání.

Budova je ve výstavbě, která byla zahájena v březnu 2024. Generálním zhotovitelem stavby je společnost GEMO, a.s. Plánované dokončení administrativní a maloobchodní části je 31. 10. 2026 a bytové části 31. 3. 2027. Financování výstavby probíhá z dodavatelského úvěru ze skupiny GEMO, po jeho dočerpání na podzim 2025 bude následovat financování z vlastních prostředků Konsolidované skupiny. V současné době probíhá jednání o uzavření úvěrové dokumentace na financování seniorním bankovním úvěrem s Raiffeisenbank, a.s.

Arboretum B3, a.s. / budova Arboretum B3:

Jedná se o entitu, která vlastní pozemky pro výstavbu plánované rezidenční budovy Arboretum B3 v lokalitě Nové Roztyly bezprostředně navazující na budovu Sequoia. V současné době probíhá změna účelu využití z ubytovacího zařízení na objekt nájemního bydlení. Objekt Arboretum B3 má plánovanou kapacitu 5 000 m² ploch bytů pro nájemní bydlení a 44 podzemních parkovacích stání. Aktuálně probíhá příprava dokumentace pro společné povolení. Vydání společného povolení proběhne společně s vedlejším projektem Rezidence Arboretum a očekáváme ho během 1. poloviny roku 2026. Zahájení výstavby ovlivňuje řada faktorů, nicméně předběžně předpokládáme, že bude zahájena v polovině roku 2026 s plánovaným dokončením v polovině roku 2029.

BB C Orion, a.s. / budova Orion:

Plánovaná multifunkční budova Orion v areálu Brumlovky vyrostе na místě původních již zrušených tenisových kurtů Tenisového klubu LTC 1927 Praha – Michle na rohu ulic Vyskočilova a Michelská. Orion je multifunkční objekt skládající se ze 2 nadzemních částí s celkovou plánovanou kapacitou cca 19 300 m² čistých podlahových kancelářských ploch, 1 700 m² maloobchodních ploch, 7 000 m² ploch bytů pro nájemní bydlení, 500 m² skladovacích prostor a 600 podzemních parkovacích stání. V prosinci 2024 se podařilo po 11 letech dokončit majetkoprávní přípravu tohoto projektu, kdy konsolidující entita nabyla 100% podíl v této společnosti. Na výstavbu budovy Orion bylo dne 6. 11. 2024 vydáno společné povolení, které nabylo právní moci 10. 12. 2024. V rámci přípravy území byla provedena úprava komunikace Vyskočilova, v současné době probíhá přeložka plynovodu a vodovodu a v létě bude následovat přeložka teplovodu. Zahájení výstavby ovlivňuje řada faktorů, nicméně předběžně předpokládáme, že bude zahájena na konci roku 2025 nebo začátkem roku 2026, s plánovaným dokončením v polovině roku 2028.

Po výše uvedených změnách má Konsolidovaná skupina následující strukturu:

- 1) PASSERINVEST GROUP, a.s. (IČO 261 18 963) – 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 17 805), 100% podíl
- 9) Rezidence ARBORETUM, a.s. (IČO 080 56 323), 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.

V průběhu roku 2024 realizovala společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., další emisi dluhopisů s níže uvedenými parametry. Ke konci roku 2024 je evidováno 7 aktivních emisí. Celkový upsaný objem všech emisí tak dosáhl hodnoty 4 007 719 tis. Kč.

Základní parametry jednotlivých emisí jsou následující (tabulka č. 2):

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	31. 12. 2027	31. 3. 2027	31. 12. 2024
	či později	či později	či později	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

2. Základní finanční ukazatele

Rozvaha k 31. prosinci 2024 – tabulka č. 3 (v tis. Kč)

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Aktiva (v tis. Kč)	27 536 386	21 449 973
Pozemky	2 974 620	1 688 055
Budovy	14 950 368	12 950 494
Nedokončený hmotný majetek	3 853 802	139 464
Půjčky a úvěry – ovládající a řídicí osoba	600 074	3 372 949
Účty v bankách	2 812 803	1 648 499
Ostatní položky aktiv	2 344 719	1 650 512
Pasiva (v tis. Kč)	27 536 386	21 449 973
Vlastní kapitál	3 993 347	3 877 981
Závazky – ovládající a řídicí osoba	3 519 994	642 048
Vydané dluhopisy	4 007 719	2 973 134
Odložený daňový závazek	2 381 595	1 698 649
Bankovní úvěry a výpomoci	12 349 974	11 253 374
Ostatní položky pasiv	1 283 757	1 004 787

Komentář k hlavním rozvahovým položkám

Minoritní podíly

Veškeré hodnoty jsou uvedeny včetně menšinových podílů držených minoritním externím investorem ve společnosti Office Park Roztyly, s.r.o. Veškeré hodnoty za společnosti S-INVESTMENT, s.r.o., a Global Health Ministries, a.s., jsou uvedeny v 50% výši v návaznosti na držbu podílu ze strany společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

Dlouhodobý majetek

Nejvýznamnější aktiva Konsolidované skupiny tvoří třináct prvotřídních komerčních nemovitostí se souvisejícími pozemky, které se nachází na Praze 4 a na Praze 11. Tyto budovy představují 230 750 m² pronajmutelných ploch. Budovy Filadelfie, Brumlovka, Delta, Budova G, Roztyly Plaza a Olivka získal Koncern Passerinvest vlastní činností. Budovy Alpha, Beta, Budova A, Budova B, Budova D, Villas a Gamma byly získány v rámci strategie zpětných nákupů podílů ve společnostech vlastnících tyto budovy v lokalitě Brumlovka v letech 2014 až 2022 od zahraničních vlastníků.

Tržní hodnoty vlastněných nemovitostí jsou každoročně ověřeny nezávislým expertním posudkem. Tyto tržní hodnoty jsou následně porovnávány s hodnotou účetní. V případě, že by účetní hodnota nemovitostí byla významně a trvale vyšší než aktuální hodnoty tržní, konsolidující entita vytvoří účetní opravnou položku. Níže je uveden meziroční přehled tržních hodnot dle jednotlivých nemovitostí. Dále pak souhrnný rozdíl tržních a účetních hodnot za celou Konsolidovanou skupinu.

Jak je patrné z následujícího meziročního srovnání tržního ocenění majetku, celková hodnota uvedených nemovitostí v rámci Konsolidované skupiny v porovnání s minulým obdobím vzrostla, a to o 12 020 tis. EUR (1,40 %). Změna je způsobena vývojem cen na trhu komerčních nemovitostí.

Srovnání vývoje tržních hodnot nemovitostí v portfoliu mezi roky 2023 a 2024 (tabulka č. 4)

1. Dokončené budovy

Budova	tis. EUR			% Změna ocenění	tis. Kč				
	Ocenění 2024	Ocenění 2023	Rozdíl 2024 x 2023		Kurz 2024	Ocenění 2024	Kurz 2023	Ocenění 2023	Rozdíl 2024 x 2023
Alpha	46 860	46 600	260	100,56 %	25,185	1 180 169	24,725	1 152 185	27 984
Beta	69 030	65 800	3 230	104,91 %	25,185	1 738 521	24,725	1 626 905	111 616
Delta	160 960	158 800	2 160	101,36 %	25,185	4 053 778	24,725	3 926 330	127 448
Budova G	20 240	20 200	40	100,20 %	25,185	509 744	24,725	499 445	10 299
Budova A	84 180	82 200	1 980	102,41 %	25,185	2 120 073	24,725	2 032 395	87 678
Budova B	57 120	56 200	920	101,64 %	25,185	1 438 567	24,725	1 389 545	49 022
Budova D	11 860	11 700	160	101,37 %	25,185	298 694	24,725	289 283	9 412
Villas	21 460	21 200	260	101,23 %	25,185	540 470	24,725	524 170	16 300
Filadelfie	173 250	172 200	1 050	100,61 %	25,185	4 363 301	24,725	4 257 645	105 656
Brumlovka	22 300	21 000	1 300	106,19 %	25,185	561 626	24,725	519 225	42 400
Gamma	91 160	90 500	660	100,73 %	25,185	2 295 865	24,725	2 237 613	58 252
Roztyly Plaza	107 010	107 010	0	100,00 %	25,185	2 695 047	24,725	2 645 822	49 225
Olivka *	2 400	2 400	0	100,00 %	25,185	57 871	24,725	54 875	2 996
Celkem	867 830	855 810	12 020	101,40 %	X	21 853 726	X	21 155 437	698 288

2. Projekty ve výstavbě a v přípravě

Budova	tis. EUR			% Změna ocenění	tis. Kč				
	Ocenění 2024	Ocenění 2023	Rozdíl 2024 x 2023		Kurz 2024	Ocenění 2024	Kurz 2023	Ocenění 2023	Rozdíl 2024 x 2023
Hila	47 900	X	X	X	25,185	1 206 362	24,725	X	X
Orion	37 500	X	X	X	25,185	944 438	24,725	X	X
Omega	46 300	X	X	X	25,185	1 166 066	24,725	X	X
Sequoia	41 900	X	X	X	25,185	1 055 252	24,725	X	X
Arboretum	36 000	X	X	X	25,185	906 660	24,725	X	X
AB3	10 300	X	X	X	25,185	259 406	24,725	X	X
Celkem	219 900	X	X	X	25,185	5 538 182	X	X	X

3. Celkem

Budova	tis. EUR			% Změna ocenění	tis. Kč				
	Ocenění 2024	Ocenění 2023	Rozdíl 2024 x 2023		Kurz 2024	Ocenění 2024	Kurz 2023	Ocenění 2023	Rozdíl 2024 x 2023
Celkem	1 087 730	X	X	X	25,185	27 391 907	X	X	X

Tržní cena je stanovena na základě znaleckých posudků k datům 31. 12. 2023 a 31. 12. 2024 vypracovaných společnostmi IO Partners (2023) a Colliers International, s.r.o. (2024).

*Jedná se o objekt dokončený v roce 2023, oceněno pořizovací (účetní) cenou.

Projekty ve výstavbě a v přípravě jsou externím znalcem oceňovány prvním rokem a z tohoto důvodu není uváděno meziroční srovnání.

V souladu s českými účetními standardy není v účetní evidenci zohledněn nárůst reálné hodnoty nemovitostí. Pro ilustraci níže uvádíme porovnání účetní a tržní hodnoty.

Tržní ocenění nemovitostí	27 391 907 tis. Kč
Účetní hodnota nemovitostí	21 778 790 tis. Kč
Rozdíl	5 613 117 tis. Kč

Vnitroskupinové zápůjčky

Společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., a PASSERINVEST FINANCE, a.s., poskytují v rámci Koncernu Passerinvest zápůjčky do ostatních projektových společností stojících mimo konsolidační celek. Zdroje pro tyto zápůjčky jsou tvořeny primárně z vlastního kapitálu mateřské společnosti, půjček akcionářů a dluhopisových emisí. Hodnota těchto zápůjček k datu 31. 12. 2024 činí 600 074 tis. Kč (minulé období 3 372 949 tis. Kč). K významnému snížení zápůjček došlo zejména v souvislosti se začleněním vybraných společností do Konsolidované skupiny. V důsledku těchto převodů došlo v konsolidovaných výkazech k vyloučení těchto zápůjček coby vzájemných vztahů ve skupině. Struktura zmíněných zápůjček je uvedena v následujícím přehledu. U zápůjček poskytnutých společností S-INVESTMENT, s.r.o., a Global Health Ministries, a.s., je vyloučeno pouze 50 % jejich nominální hodnoty v poměru jejich vlastnictví společností PASSERINVEST GROUP, a.s.

Výše vnitroskupinových zápůjček po vyloučení vzájemných vztahů vč. změny oproti stavu k 31. 12. 2023 uvádí následující tabulky č. 5:

Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s. (v tis. Kč)

Dlužník	31. 12. 2024	31. 12. 2023	Rozdíl
PST - Project A, a.s.	0	285 000	-285 000
BB C Orion, a.s.	0	260 000	-260 000
Omega Brumlovka, a.s.	0	258 199	-258 199
BB C - SERVICES, s.r.o.	205 000	225 000	-20 000
FLEKSI prostor, a.s.	223 074	185 000	38 074
Ichthys Brumlovka, a.s.	23 000	23 000	0
S-INVESTMENT, s.r.o.	7 500	8 750	-1 250
BB C - Nové E, a.s.	7 000	7 000	0
Global Health Ministries, a.s.	17 500	0	17 500
Arboretum B4, a.s.	2 000	2 000	0
Celkem	485 074	1 253 949	-768 875

Věřitel: PASSERINVEST FINANCE, a.s. (v tis. Kč)

Dlužník	31. 12. 2024	31. 12. 2023	Rozdíl
Roztyly Plaza, a.s.	0	1 096 000	-1 096 000
Omega Brumlovka, a.s.	0	480 000	-480 000
Office Park Roztyly, a.s.	0	300 000	-300 000
RPB II., a.s.	115 000	130 000	-15 000
Hila Brumlovka, s.r.o.	0	100 000	-100 000
Arboretum B3, a.s.	0	13 000	-13 000
Celkem	115 000	2 119 000	-2 004 000

Celkem	600 074	3 372 949	-2 772 875
---------------	----------------	------------------	-------------------

Zápůjčky od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., poskytla zápůjčky následujícím společnostem Koncernu Passerinvest mimo konsolidační celek:

RPB II., a.s., (115 000 tis. Kč) – zápůjčka na pořízení nemovitostí (bytové domy, byty) v souvislosti s projektem budoucí bytové výstavby RPB II. v lokalitě Brumlovka. Projekt má dlouhodobější časový horizont.

Zápůjčky od společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., poskytla zápůjčky následujícím společnostem Koncernu Passerinvest mimo konsolidační celek:

BBC Services, s.r.o., (205 000 tis. Kč) – zápůjčka na realizaci infrastrukturních investic, které vhodným způsobem dotvářejí výjimečnost a celistvost areálu Brumlovka. Jedná se zejména o Náměstí Brumlovka vč. sadových úprav a vodních prvků, rekonstrukce komunikace Želetavská, atletický stadion Baarova, vítací prvek Brumlovky Brouk, stavební úpravy dalších komunikací v areálu.

FLEKSI prostor, a.s., (223 074 tis. Kč) – na financování investičních výdajů na vybudování a dokončení prostor a na financování provozních nákladů v náběhové fázi týkající se 3 coworkingových center s konceptem krátkodobých pronájmů pod obchodním názvem FLEKSI v prostorách budov Filadelfie, Beta a Budova B v lokalitě Brumlovka.

V průběhu roku 2024 pokračovaly kroky k navýšení pronajatosti těchto coworkingových center. Tuto činnost provozně zajišťuje společnost FLEKSI prostor, a.s., která je součástí Koncernu PASSERINVEST, pod obchodní značkou FLEKSI. Pronájmy tohoto charakteru byly zahájeny v roce 2022 v prostorách Budovy B na cca 3 000 m² a následně rozšířeny v roce 2023 o objekty Beta a Filadelfie. Současně je v uvedených třech objektech takto pronajímána čistá plocha bez add-on faktoru cca 9 500 m². Cílovou zákaznickou skupinou pro FLEKSI kanceláře jsou především korporace, hledající dočasná nebo přechodná řešení pro svoje pracovní skupiny nebo týmy

ve zkušebních režimech. Výhodou pro uživatele je možnost okamžitého fungování v prostorách bez nutnosti budovat vlastní fitout. Na rozdíl od klasických kanceláří nájemci také nemusí na vlastní účet zajišťovat podpůrné služby, jako je například recepce, provoz tiskáren a zasedacích místností. FLEKSI kanceláře však mohou využívat i jednotlivci a malé skupiny na denní bázi. Tým společnosti postupně pracuje na zvýšení obsazenosti nabízených prostor.

Global Health Ministries, a.s., (po vyloučení odpovídající vlastnictví 50% podílu ve výši 17 500 tis. Kč) – zápůjčka na výdaje související s vývojem mobilní aplikace v oblasti zdravého životního stylu.

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

Vlastní kapitál

Vlastní kapitál Konsolidované skupiny je tvořen zejména základním kapitálem PASSERINVEST GROUP, a.s., který činí 2 500 000 tis. Kč.

Dalšími položkami tvořícími vlastní kapitál Konsolidované skupiny jsou ostatní kapitálové fondy ve výši 384 208 tis. Kč (vznik zejména v důsledku přeskupení položek vlastního kapitálu v rámci uskutečněných fúzí), oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků ve výši 299 347 tis. Kč (vliv zajišťovacího účetnictví v souvislosti s finančními deriváty) a zbývající část je tvořena výsledkem hospodaření z minulých let a výsledkem hospodaření běžného období. Celková výše vlastního kapitálu k 31. 12. 2024 činí 3 993 347 tis. Kč (minulé období 3 877 981 tis. Kč) a meziročně došlo ke zvýšení vlastního kapitálu o 115 366 tis. Kč, což je dáno zejména vlivem rozšíření konsolidačního celku o další společnosti. Naopak hodnotu vlastního kapitálu snižuje nižší ocenění derivátů.

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

Bankovní úvěry – tabulka č. 6

Přehled bankovních úvěrů k 31. 12. 2024

Společnost	Věřitel	(v tis. EUR)	(v tis. Kč)	z toho krátkodobé (splatnost v roce 2025)	z toho dlouhodobé (splatnost od roku 2026)
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit Bank	124 156	3 126 875	129 388	2 997 487
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna	161 089	4 057 026	129 294	3 927 731
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	UniCredit Bank	107 625	2 710 536	113 333	2 597 203
Gamma Building, s.r.o.	Raiffeisen Landesbank	47 500	1 196 288	25 185	1 171 103
Roztyly Plaza, a.s.	Raiffeisen Bank	50 000	1 259 250	0	1 259 250
CELKEM		490 370	12 349 975	397 200	11 952 774

Přehled bankovních úvěrů k 31. 12. 2023

Společnost	Věřitel	(v tis. EUR)	(v tis. Kč)	z toho krátkodobé (splatnost v roce 2025)	z toho dlouhodobé (splatnost od roku 2026)
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit Bank	129 294	3 196 788	127 025	3 069 763
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna	166 223	4 109 857	126 932	3 982 925
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	UniCredit Bank	112 125	2 772 291	111 263	2 661 028
Gamma Building, s.r.o.	Raiffeisen Landesbank	47 500	1 174 438	0	1 174 438
CELKEM		455 142	11 253 374	365 220	10 888 154

Meziročně došlo ke zvýšení stavu bankovních úvěrů o 1 096 600 tis. Kč, a to zejména z důvodu dočerpání bankovního úvěru společnosti Roztyly Plaza, a.s. Toto zvýšení je částečně kompenzováno průběžným splácením úvěrů.

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

Dalším cizím zdrojem financování jsou veřejné i neveřejné emise korporátních dluhopisů, emitované společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., v celkové výši 4 007 719 tis. Kč, podrobněji popsané v předchozích odstavcích této zprávy a dále v příloze ke konsolidované účetní závěrce.

Významným zdrojem financování jsou dále dlouhodobé zápůjčky od akcionářů – fyzických osob ve výši 3 519 994 tis. Kč. Zápůjčky jsou poskytnuty bezúročně se splatností v roce 2034.

Odložený daňový závazek je spojen zejména s oceněním vlastněných nemovitostí a vyplývá z rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou hmotného majetku.

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

Nejvýznamnější položkou ostatních aktiv je konsolidační rozdíl ve výši 1 116 943 tis. Kč, který představuje rozdíl mezi hodnotou vlastního kapitálu a pořizovací cenou obchodních podílů jednotlivých společností v konsolidačním celku k datu akvizice. Součástí ostatních aktiv jsou dále pohledávky z obchodního styku, dohadné účty aktivní představující dosud nevyfakturované služby nájemcům, pohledávky z derivátových obchodů, časové rozlišení brokerských provizí a časové rozlišení nájemného v souvislosti s rent free.

V ostatních položkách pasiv jsou obsaženy zejména krátkodobé závazky. Jedná se především o zálohy od nájemců na energie a služby, časové rozlišení úroků z bankovních úvěrů, časové rozlišení služeb a časové rozlišení nájemného.

Výkaz zisku a ztráty za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 – tabulka č. 7 (v tis. Kč)

Položka	2024	2023
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb (detail níže)	1 605 985	2 026 120
Výkonová spotřeba	-456 068	-403 507
Změna stavu zásob vlastní činnosti	0	-428 147
Osobní náklady	-103 935	-106 270
Úpravy hodnot dlouhodobého majetku – trvalé	-491 566	-495 195
Ostatní položky provozních výnosů a nákladů	-66 536	-24 011
Provozní výsledek hospodaření	487 880	568 990
Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	406 078	0
Náklady vynaložené na prodané podíly	-422 284	0
Výnosové úroky	179 633	223 734
Nákladové úroky	-650 830	-603 434
Ostatní položky finančních výnosů a nákladů	-10 844	1 324
Finanční výsledek hospodaření	-498 247	-378 376
Daň z příjmů	-53 738	-221 946
Výsledek hospodaření za účetní období	-64 105	-31 332

Komentář k hlavním položkám výsledovky

Konsolidovaná skupina hospodařila ve sledovaném období se záporným výsledkem hospodaření ve výši -64 105 tis. Kč (minulé období ztráta -31 332 tis. Kč). Meziroční rozdíl tedy vykazuje hodnotu ve výši -32 773 tis. Kč. Faktory, které přispěly k tomuto rozdílu, jsou popsány níže.

Provozní výsledek hospodaření (zisk) ve výši 487 880 tis. Kč vykazuje meziročně nižší hodnotu o 81 110 tis. Kč. Tento pokles je nejvýznamněji ovlivněn zejména jednorázovým vypořádáním prodeje bytových a nebytových jednotek na společnosti Rezidence Oliva, s.r.o., v roce 2023, který se projevuje v tržbách za prodej vlastních výrobků a služeb (643 582 tis. Kč) a zároveň v nákladové položce Změna stavu zásob vlastní činnosti (428 147 tis. Kč). Provozní výsledek z tohoto projektu tedy činil 215 435 tis. Kč. Po vyloučení tohoto jednorázového vlivu by provozní zisk vykazoval nárůst o 134 325 tis. Kč.

Nejvýznamnější položkou tržeb z prodeje služeb jsou tržby za nájemné, které ve sledovaném období vykazují hodnotu ve výši 1 112 874 tis. Kč (minulé období 980 828 tis. Kč). Meziroční nárůst činí 132 046 tis. Kč. Zde se projevuje zejména indexace nájemného a navýšení obsazenosti. Zahrnutí poměrné části tržeb z nájemného z budovy Roztyly Plaza má marginální vliv, vzhledem k tomu, že k zahrnutí do Konsolidované skupiny došlo až 10. 12. 2024. Nárůst o tržby z budovy Roztyly Plaza se plně projeví až v konsolidované účetní závěrce za rok 2025.

Položka Spotřeba materiálu a energie ve výši 210 349 tis. Kč (minulé období 183 196 tis. Kč) – jedná se zejména o spotřebu energií v jednotlivých budovách a v menší míře pořízení drobného hmotného majetku. Meziroční nárůst ve výši 27 153 tis. Kč je způsoben především vyššími náklady na energie, které jsou zároveň pokryty na výnosové straně v rámci vyúčtování služeb spojených s nájmem.

Položka Služby v celkové výši 245 719 tis. Kč (minulé období 220 311 tis. Kč) obsahuje zejména náklady na správu a administraci jednotlivých budov, které jsou dále vyúčtovány jednotlivým nájemcům, a dále běžné provozní náklady mateřské společnosti (nájemné, služby spojené s nájmem, právní služby, propagace, marketing atd.).

Za meziročním nárůstem o 25 408 tis. Kč stojí především navýšení cen vybraných služeb, které je v rámci výnosů promítnuto do vyúčtování služeb nájemcům.

Součástí výkonové spotřeby jsou přefakturace provozních nákladů („služeb“) budov nájemcům. Z celkové hodnoty této položky ve výši 456 068 tis. Kč je na nájemce přeúčtováno 390 156 tis. Kč. Zbývající část představují provozní náklady připadající na neobsazené prostory a režie vlastníka.

Dalšími významnými nákladovými položkami jsou zejména odpisy ve výši 491 566 tis. Kč (minulé období 495 195 tis. Kč) a osobní náklady ve výši 103 935 tis. Kč (minulé období 106 207 tis. Kč).

Finanční výsledek hospodaření (ztrátu) ve sledovaném období vykazala Konsolidovaná skupina ve výši -498 247 tis. Kč.

Zcela zásadní dopad na finanční i celkový výsledek hospodaření má hodnota nákladových úroků z bankovních úvěrů na financování nemovitostí ve výši 650 830 tis. Kč (minulé období 603 425 tis. Kč) a úroků z emisí dluhopisů. Meziroční nárůst činí 47 396 tis. Kč a je dán zejména vyšší absolutní hodnotou úvěrů a vyšších úrokových sazeb v první části roku, které ovlivnily nezajištěné části úvěrů.

Pohyb úrokových sazeb je částečně zajištěn příslušnými deriváty, a to zejména u společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., téměř ze 100 %, u společností PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., a PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., se zajištění pohybuje na úrovni cca 70 % z úvěrové částky.

Struktura tržeb za prodej vlastních výrobků a služeb – tabulka č. 8 (v tis. Kč):

Činnost	2024	2023	Rozdíl
Pronájem včetně časového rozlišení nájemních prázdnin	1 112 874	980 828	132 046
Služby spojené s pronájmem	399 480	337 192	62 288
Tržby z prodeje bytů a nebytových jednotek	0	646 355	-646 355
Project management	71 761	39 516	32 245
Zprostředkování pronájmu	2 390	238	2 152
Property management	2 853	0	2 853
Asset management	13 160	8 710	4 450
Ostatní	3 467	13 281	-9 814
Celkem	1 605 985	2 026 120	-420 135

Tržby za prodej služeb meziročně vykazují snížení o 420 135 tis. Kč. Meziroční snížení ovlivňuje zejména již zmíněné vypořádání prodeje bytů na společnosti Oliva ve výši 643 582 tis. Kč v minulém období. Po zohlednění tohoto vlivu by meziroční nárůst tržeb činil 223 447 tis. Kč, což je dáno zejména valorizací nájemného, zvýšením hodnoty vyúčtování služeb spojených s nájmem a navýšením obsazenosti.

Výše uvedené tržby za project management, zprostředkování pronájmu a asset management jsou vykázány pouze za výkony směřující mimo Konsolidovanou skupinu do developerské větve skupiny, které představují menší část tržeb za tyto služby. Za významným nárůstem tržeb za project management stojí zejména rozšíření těchto služeb na společnosti Hila Brumlovka, s.r.o., v souvislosti se zahájením stavby, a dále fakturace na společnostech Hila Brumlovka, s.r.o., a Office Park Roztyly, a.s., za splnění smluvních milníků v harmonogramech projektů. Převážná část těchto služeb míří do společností v rámci Konsolidované skupiny a jsou v konsolidované účetní závěrce eliminovány.

Hlavní provozní činnosti společností zahrnutých do konsolidačního celku

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

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., zajišťuje všem společnostem v Koncernu Passerinvest dále specifikované služby. V rozsahu poskytnutém mimo konsolidovanou část Koncernu Passerinvest jsou tyto výnosy součástí konsolidované výsledovky:

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

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

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

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

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

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

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

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

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

Řízení rizik

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

Ze strategického hlediska se jedná zejména o zpětné odkupy nemovitostí v rámci administrativního komplexu Brumlovka Praha 4 a jeho dostavba za účelem zefektivnění komplexní správy a využití synergických efektů s cílem vytvořit kompaktní multifukční celek v dané lokalitě.

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

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



3. OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE

Významné události, které nastaly po rozvahovém dni do data sestavení výroční zprávy
Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti, které by významně ovlivnily hospodaření konsolidačního celku.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje
Společnost vzhledem ke svému předmětu podnikání nevyvíjí aktivní činnost v oblasti výzkumu a vývoje. PASSERINVEST GROUP, a.s., sleduje trendy v komerčním a rezidenčním stavitelství a tyto poznatky promítá do svých projektů. Společnosti Koncernu Passerinvest v roce 2024 pokračují v přípravě komplexní ESG strategie. Oblasti udržitelnosti podnikání se věnuje další část této výroční zprávy.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů
V rámci změny vlastnické struktury společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., nedošlo v průběhu sledovaného ani minulého období k nabytí vlastních akcií nebo podílů.

Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztazích
Společnost v rámci svých podnikatelských aktivit postupuje vždy dle zákonných norem a standardů zohledňujících dopady předmětu činnosti na životní prostředí.

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., eviduje k 31. prosinci 2024 níže uvedený počet zaměstnanců v tomto rozložení:

Celkový počet zaměstnanců	76	%
z toho ženy	38	50 %
z toho muži	38	50 %

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

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

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

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

Organizační složka podniku v zahraničí
Společnosti nemají žádnou organizační složku podniku v zahraničí.

Čestné prohlášení osoby odpovědné za výroční zprávu
Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává tato výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti za rok 2024 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 23. května 2025



Radim Passer
Předseda představenstva PASSERINVEST GROUP, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu konsolidované účetní závěrky společnosti
PASSERINVEST GROUP, a.s.
Se sídlem: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4
IČ: 261 18 963
k 31. 12. 2024**

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. a jejích dceřných společností („Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31.12.2024, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2024, a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31.12.2024 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 konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními

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

informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získaných během ověřování konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní 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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

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

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

V Praze dne 26. 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

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2024



OBSAH

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA	81
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	83
KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	84
KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	85
1. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU	86
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	88
3. ÚČETNÍ METODY	90
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	90
b) Dlouhodobý hmotný majetek	91
c) Drobný majetek	92
d) Finanční majetek	92
e) Pohledávky	92
f) Deriváty	92
g) Zajišťovací účetnictví	93
h) Vlastní kapitál	94
i) Cizí zdroje	94
j) Devizové operace	94
k) Použití odhadů	94
l) Účtování výnosů a nákladů	94
m) Daň z příjmů	95
n) Čistý obrat za účetní období	95
o) Následné události	95
p) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	95
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	96
Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	96
Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	97
Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	100
Podíly ve společnostech	100
5. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)	103
6. ZÁSoby	104
7. POHLEDÁVKY	104
8. OPRAVNÉ POLOŽKY	105
9. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	105
10. OSTATNÍ AKTIVA	105
11. VLASTNÍ KAPITÁL	106
12. REZERVY	107
13. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	107
14. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	110
15. DERIVÁTY	111
16. BANKOVNÍ ÚVĚRY	112
17. OSTATNÍ PASIVA	113
18. DAŇ Z PŘÍJMŮ	113
19. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	114
20. VÝNOSY	116
21. OSOBNÍ NÁKLADY	116
22. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	117
23. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	118
24. SOUDNÍ SPORY	118
25. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	118
26. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	118

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období (k 31. 12. 2024)	Minulé účetní období (k 31. 12. 2023)
	AKTIVA CELKEM	27 536 386	21 449 973
B.	Dlouhodobý majetek	22 597 613	18 301 279
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	10 345	12 149
B.I.2.	Ocenitelná práva	5 326	6 249
B.I.2.1.	Software	5 326	6 249
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	4 562	5 483
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	457	417
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	457	417
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	21 975 442	14 886 787
B.II.1.	Pozemky a stavby	17 924 988	14 638 549
B.II.1.1.	Pozemky	2 974 620	1 688 055
B.II.1.2.	Stavby	14 950 368	12 950 494
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	145 020	105 082
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	869	869
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	869	869
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	3 904 565	142 287
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	50 763	2 823
B.II.5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	3 853 802	139 464
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	611 826	3 402 343
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	11 752	29 394
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	600 074	3 372 949
B.IV.	Konsolidační rozdíl	1 116 943	465 258
C.	Oběžná aktiva	3 543 142	2 406 346
C.II	Pohledávky	729 989	757 682
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	729 989	757 682
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	150 185	138 628
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	1 856	3 414
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	577 948	615 640
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	37 306	31 099
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	7 250	8 076
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	390 156	324 662
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	143 236	251 803
C.IV.	Peněžní prostředky	2 813 153	1 648 664
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	350	165
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	2 812 803	1 648 499
D.	Časové rozlišení aktiv	278 688	277 090
D.1.	Náklady příštích období	108 148	78 756
D.3.	Příjmy příštích období	170 540	198 334

Označení	PASIVA	Běžné účetní období (k 31. 12. 2024)	Minulé účetní období (k 31. 12. 2023)
	PASIVA CELKEM	27 536 386	21 449 973
A.	Vlastní kapitál	3 993 347	3 877 981
A.I.	Základní kapitál	2 500 000	2 500 000
A.I.1.	Základní kapitál	2 500 000	2 500 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	683 555	931 740
A.II.2.	Kapitálové fondy	683 555	931 740
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	384 208	384 208
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	299 347	547 532
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	446 241	477 573
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	446 241	477 573
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-64 105	-31 332
	Menšinový vlastní kapitál	427 656	0
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	217 408	0
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	269 793	0
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-59 545	0
B.+C.	Cizí zdroje	23 058 550	17 169 371
B.	Rezervy	3 507	1 552
B.4.	Ostatní rezervy	3 507	1 552
C.	Závazky	23 055 043	17 167 819
C.I.	Dlouhodobé závazky	22 090 831	16 286 180
C.I.1.	Vydané dluhopisy	4 007 719	2 973 134
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	4 007 719	2 973 134
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	11 952 774	10 888 154
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	80 878	74 513
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	3 519 994	642 048
C.I.8.	Odložený daňový závazek	2 381 595	1 698 649
C.I.9.	Závazky – ostatní	147 871	9 682
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	51 312	9 682
C.I.9.3.	Jiné závazky	96 559	0
C.II.	Krátkodobé závazky	964 212	881 639
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	397 200	365 220
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	415 849	375 286
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	41 818	32 429
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	234	0
C.II.8.	Závazky ostatní	109 111	108 704
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	4 200	4 511
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	2 511	2 330
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	88 689	64 490
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	476	486
C.II.8.7.	Jiné závazky	13 235	36 887
D.	Časové rozlišení	484 489	402 621
D.1.	Výdaje příštích období	157 606	132 643
D.2.	Výnosy příštích období	326 883	269 978

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

Označení	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Stav v běžném účetním období (k 31. 12. 2024)	Stav v minulém účetním období (k 31. 12. 2023)
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	1 605 985	2 026 120
A.	Výkonová spotřeba	456 068	403 507
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	210 349	183 196
A.3.	Služby	245 719	220 311
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	0	428 147
D.	Osobní náklady	103 935	106 270
D.1.	Mzdové náklady	75 605	78 493
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	28 330	27 777
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	26 238	26 075
D.2.1.	Ostatní náklady	2 092	1 702
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	541 219	493 871
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	541 219	496 143
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	491 566	495 195
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	49 653	948
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	0	-2 272
E.4.	Odpisy konsolidačního rozdílu	-21 399	-21 536
III.	Ostatní provozní výnosy	22 572	13 925
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	3 037	1 800
III.3.	Jiné provozní výnosy	19 535	12 125
F.	Ostatní provozní náklady	18 056	17 724
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	5 170	1 130
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	3 198	2 071
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	1 955	519
F.5.	Jiné provozní náklady	7 733	14 004
*	Provozní výsledek hospodaření	487 880	568 990
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	406 078	0
IV.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	406 078	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	422 284	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	179 633	223 734
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	132 621	116 304
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	47 012	107 430
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	650 830	603 434
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	0	9
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	650 830	603 425
VII.	Ostatní finanční výnosy	49 912	125 194
K.	Ostatní finanční náklady	60 756	123 870
*	Finanční výsledek hospodaření	-498 247	-378 376
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	-10 367	190 614
L.	Daň z příjmů	53 738	221 946
L.1.	– splatná	78 549	106 662
L.2.	– odložená	-24 811	115 284
**	Výsledek hospodaření po zdanění	-64 105	-31 332
***	Výsledek hospodaření za účetní období	-64 105	-31 332
	Výsledek hospodaření za účetní období připadající na akcionáře	-64 105	-31 332
*	Čistý obrat za účetní období	1 605 985	

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

KE DNI 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

Označení	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (Cash-Flow)	1. 1. 2024 – 31. 12. 2024	1. 1. 2023 – 31. 12. 2023
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	1 648 664	3 137 270
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-10 367	190 615
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	1 033 749	895 382
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	491 566	495 195
A.1.2.	Změna stavu opr. položek, změna stavu rezerv	51 608	-805
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	18 339	-670
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-)	471 197	379 700
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	1 039	21 962
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	1 023 382	1 085 997
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	19 362	-132 200
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	155	-7 981
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	19 207	-491 450
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	0	367 231
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	1 042 744	953 797
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-650 830	-603 434
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů) (+)	179 633	223 734
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-131 641	-141 582
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	439 906	432 515
	Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv Investice do obchodních podílů Čistý příjem z pozbytí investice	-158 571 4 236 0	-111 135 -994 713 0
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	409 115	1 800
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-19 329	-730 199
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	235 451	-1 834 247
	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)	638 883	73 126
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty)	-149 751	-160 000
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)	-149 751	-160 000
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0	0
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	489 132	-86 874
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	1 164 489	-1 488 606
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	2 813 153	1 648 664

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

KE DNI 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

Položka	Základní kapitál	Vlastní akcie	Změny základního kapitálu	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Nerozdělené výsledky hospodaření	Vlastní kapitál připadající na akcionáře	Minoritní podíly	Vlastní kapitál celkem
01.01.2022	4 000 000	-495 000	-1 200 000	384 208	318 757	537 853	3 545 818	859 200	4 405 018
Efekt zajišťovacího účetnictví					573 151		573 151	35 263	608 414
Výsledek hospodaření běžného období						250 729	250 729	-3 669	247 060
Výplata OKF							0	-22 233	-22 233
Snížení základního kapitálu	-1 200 000		1 200 000				0		0
31. 12. 2022	2 800 000	-495 000	0	384 208	891 908	788 582	4 369 698	868 561	5 238 259
01. 01. 2023	2 800 000	-495 000	0	384 208	891 908	788 582	4 369 698	868 561	5 238 259
Efekt zajišťovacího účetnictví					-344 376		-344 376	-116 005	-460 381
Výsledek hospodaření běžného období						-31 332	-31 332		-31 332
Odkup minoritních podílů						-116 009	-116 009	-752 556	-868 565
Snížení základního kapitálu	-300 000	495 000				-195 000	0		0
31. 12. 2023	2 500 000	0	0	384 208	547 532	446 241	3 877 981	0	3 877 981
01. 01. 2024	2 500 000	0	0	384 208	547 532	446 241	3 877 981	0	3 877 981
Efekt zajišťovacího účetnictví					-248 185		-248 185		-248 185
Výsledek hospodaření běžného období						-64 105	-64 105		-64 105
Efekt prodeje podílu v dceřiné společnosti							0	427 656	427 656
30. 06. 2024	2 500 000	0	0	384 208	299 347	382 136	3 565 691	427 656	3 993 347

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. 12. 2024

1. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

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

Rozhodující vliv – plná metoda konsolidace

- 2) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (IČO 281 98 212) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy Filadelfie a Nová Brumlovka. Obě budovy se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „BB1“).
- 3) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., (IČO 041 72 108) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy Alpha, Beta, Delta a Budova G. Uvedené budovy se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „BB2“).
- 4) PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., (IČO 066 29 580) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní Budovu A, Budovu B, Budovu D a VILLAS. Uvedené budovy se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „BB3“).
- 5) PASSERINVEST FINANCE, a.s., (IČO 054 96 446) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace byla zřízena za účelem financování skupiny (dále jen „FIN“).
- 6) Rezidence Oliva, s.r.o., (IČO 070 71 183) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a v minulém období dokončila výstavbu nových bytových a nebytových jednotek s následným prodejem v blízkosti komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „OLV“).
- 7) Gamma Building, s.r.o., (IČO 174 17 805) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu Gamma, která se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „GAM“).
- 8) Rezidence ARBORETUM, a.s., (IČO 080 56 323) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a v budoucnu hodlá realizovat výstavbu nových bytových jednotek v lokalitě Praha – Roztyly (dále jen „ARB“).
- 9) Office Park Roztyly, a.s., (IČO 274 52 751, k datu sestavení přílohy pod názvem Roztyly Sequoia, a.s.) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a realizuje výstavbu administrativní budovy Sequoia v lokalitě Praha – Roztyly (dále jen „OPR“).

- 10) Omega Brumlovka, a.s., (IČO 267 31 703) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a v budoucnu hodlá realizovat výstavbu administrativní budovy v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „OMG“).
- 11) PST - Project A, a.s., (IČO 282 00 578) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace vlastní 100% obchodní podíl na společnosti Hila Brumlovka, která realizuje stavbu multifunkční budovy v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „PTA“).
- 12) Roztyly Plaza, a.s., (IČO 281 99 910) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace ve sledovaném období dokončila výstavbu administrativní budovy Roztyly Plaza v blízkosti metra Roztyly v Praze 11 (dále jen „PLZ“).
- 13) BB C Orion, a.s., (IČO 281 99 278) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace hodlá realizovat výstavbu multifunkční budovy v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „ORN“).
- 14) Arboretum B3, a.s., (IČO 140 48 060) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace vlastní pozemky pro výstavbu plánované rezidenční budovy Arboretum B3 v lokalitě Roztyly v Praze 11 (dále jen „AB3“).
- 15) Hila Brumlovka, s.r.o., (IČO 281 62 889) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace je dceřinou společností společnosti PST - Project A, a.s., a realizuje stavbu multifunkční budovy v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „HIL“).

Společný vliv – poměrná metoda konsolidace

- 16) S-INVESTMENT, s.r.o., (IČO 281 99 481) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace hodlá v budoucnu realizovat projekt výstavby domu pro seniory a penzionu na Sedlčansku (dále jen „SIN“).
- 17) Global Health Ministries, a.s., (IČO 282 00 870) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace hodlá realizovat podnikatelský záměr v oblasti zdravého životního stylu (dále jen „GHM“).

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 100% podíl v obchodních korporacích 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 11), 12), 13) a 14).

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 91% podíl v obchodní korporaci 10).

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 60% podíl v obchodní korporaci 9).

PST - Project A, a.s., vlastní 100% podíl v obchodní korporaci 15).

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 50% podíl v obchodních korporacích 16) a 17).

Konsolidující jednotky k datu 31. 12. 2024, dle § 22a, odst.1) zákona o účetnictví, společně splnily kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude tato, pro výše uvedenou konsolidační skupinu, k datu 31. 12. 2024 sestavena.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu:

K 31. 12. 2024 byl akcionářem mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (96,0 %).

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

Členové statutárních orgánů mateřské společnosti k 31. 12. 2024:

Představenstvo	
Předseda	Radim Passer
Dozorčí rada	
Předseda	Tomáš Zimčík

Orgány mateřské společnosti jsou představenstvo a dozorčí rada.
Žádná z obchodních korporací konsolidačního celku nemá organizační složku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu se Zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení Zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2024 a 2023. Pro účely vykazování, oceňování a zveřejňování informací o derivátech v příloze v účetní závěrce a o operacích s nimi byla použita ustanovení vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění účinném k 1. 7. 2017.

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

Metoda konsolidace

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

Společnosti pod společným vlivem jsou konsolidovány poměrnou metodou.

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

Úpravy

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

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

Vyčíslení konsolidačního rozdílu

Konsolidační rozdíl je rozdíl mezi pořizovací cenou podílů konsolidované účetní jednotky a jejich oceněním podle podílové účasti konsolidující jednotky na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou, která vyplývá ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů). Výše vlastního kapitálu vyjádřená reálnou hodnotou se stanoví jako rozdíl mezi reálnou hodnotou aktiv a reálnou hodnotou dluhů konsolidované účetní jednotky. Reálná hodnota aktiv konsolidujících jednotek je stanovena pomocí znaleckých posudků nezávislého znaleckého ústavu zmíněných níže. Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná účinně ovládat a řídit osoba uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou účetní jednotkou.

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

Záporný konsolidační rozdíl vykazovaný v konsolidované účetní závěrce v netto hodnotě ve výši 78 098 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společností BBC - Building ALPHA, s.r.o., a BBC - Building BETA, s.r.o., (právní předchůdci společnosti BB2) v roce 2015, BBC - Building A, s.r.o., a BBC - Building B, s.r.o., (právní předchůdci společnosti BB3) v roce 2016. Odpisy záporného konsolidačního rozdílu činí ve sledovaném období 13 674 tis. Kč.

Kladný konsolidační rozdíl v netto hodnotě ve výši 1 195 041 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společnosti BBC - Building G, a.s., (právní předchůdce společnosti BB2) a BBC - Building D, s.r.o., v roce 2018, VILLAS (právní předchůdci společnosti BB3) v roce 2018, z akvizice minoritního podílu ve společnosti BB1 v roce 2021 a z akvizice společnosti Rezidence ARBORETUM, a.s., a Gamma Building, s.r.o., v roce 2022. Dále se zde promítá vliv společností rozšiřujících konsolidační celek v roce 2024. Odpisy kladného konsolidačního rozdílu ve sledovaném období činí 35 073 tis. Kč.

Vyloučení vzájemných vztahů

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

3. ÚČETNÍ METODY

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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

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

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

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky z úvěru jsou součástí pořizovací ceny, na základě rozhodnutí účetní jednotky, zejména u významných rekonstrukcí financovaných bankovním účelovým úvěrem.

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Drobný majetek

Od sledovaného období je užíván následující limit pro kategorii „drobného majetku“:
Doba odpisu drobného majetku je 3 roky.

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

d) Finanční majetek

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

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

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

e) Pohledávky

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

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

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

f) Deriváty

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

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

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

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

g) Zajišťovací účetnictví

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

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

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

h) Vlastní kapitál

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

i) Cizí zdroje

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

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

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

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

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

j) Devizové operace

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

k) Použití odhadů

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

l) Účtování výnosů a nákladů

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

m) Daň z příjmů

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

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

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

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

n) 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.

o) Následné události

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

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

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

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Změna stavu v konsolidaci	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0	0	0
Software	17 487	1 578	0	-575	0	18 490
Ostatní ocenitelná práva	0	71	0	0	0	71
Goodwill	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	14 417	192	0	-189	0	14 420
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	252	0	-252	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	417	561	0	0	-521	457
Celkem 12/2024	32 321	2 654	0	-1 016	-521	33 438
Celkem 12/2023	30 642	4 245	0	0	-2 565	32 322

OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Změna stavu v kons. celku	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Software	-11 238	-2 501	0	0	575	0	-13 164	0	5 326
Ostatní ocenitelná práva	0	-71	0	0	0	0	-71	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-8 934	-1 113	0	0	189	0	-9 858	0	4 562
Poskytnuté zálohy									
na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	457
Celkem 12/2024	-20 172	-3 685	0	0	764	0	-23 093	0	10 345
Celkem 12/2023	-16 252	-3 921	0	0	0	0	-20 173	0	12 149

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

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

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Změna stavu v konsolidaci	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	1 688 055	48 000	1 243 735	-5 170	0	2 974 620
Stavby	16 860 524	104 012	2 437 604	0	0	19 402 140
Hmotné movité věci a jejich soubory	331 184	19 543	50 665	-85	0	401 307
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	869	0	0	0	0	869
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	2 823	49 217	49 961	-554	-50 684	50 763
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	140 412	177 378	3 725 693	0	-188 733	3 854 750
Celkem 12/2024	19 023 867	398 150	7 507 658	-5 809	-239 417	26 684 449
Celkem 12/2023	18 938 413	254 019	0	-67 883	-80 148	19 044 401

OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Změna stavu v kons. celku	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	2 974 620
Stavby	-3 910 031	-463 562	-28 527	0	0	0	-4 402 120	-49 653	14 950 368
Hmotné movité věci a jejich soubory	-226 102	-25 395	-4 875	0	85	0	-256 287	0	145 020
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	869
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	50 763
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	-948	3 853 802
Celkem 12/2024	-4 136 132	-488 957	- 33 402	0	85	0	-4 658 406	-50 601	21 975 442
Celkem 12/2023	-3 667 730	-491 611	0	0	2 674	0	-4 156 666	-948	14 886 787

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

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

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

Jiný dlouhodobý hmotný majetek představuje hodnotu evidovaných uměleckých děl.

Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek jsou zaplacené zálohy související s nedokončenými investicemi nezařazeného majetku zejména na společnostech ORN a HIL.

Nedokončený hmotný dlouhodobý majetek představuje zejména hodnotu přípravných a projektových prací na projektech ARB, HIL, OPR, OMG a ORN, v menší míře nedokončené investice na ostatních budovách.

Pro ověření hodnot nemovitého majetku nechaly společnosti konsolidačního celku k datu 31. 12. 2024 ocenit tento majetek nezávislým znalcem. V následujícím přehledu jsou uvedeny hodnoty dle znaleckých posudků.

Ocenění na reálnou hodnotu probíhá 1x ročně, vždy ke konci kalendářního roku. V níže uvedeném přehledu je uváděno porovnání hodnot ke konci roku 2024 a 2023.

Jak je patrné z následujícího meziročního srovnání tržního ocenění majetku, celková hodnota uvedených nemovitostí v rámci Konsolidované skupiny se v porovnání s minulým obdobím zvýšila, a to o 12 020 tis. EUR (1,40 %). Zvýšení hodnoty nemovitostí je způsobeno zejména celkovou situací na nemovitostním trhu v průběhu sledovaného období.

Srovnání vývoje tržních hodnot nemovitostí v portfoliu mezi roky 2023 a 2024

1. Dokončené budovy

Budova	tis. EUR			%	tis. CZK				
	Ocenění 2024	Ocenění 2023	Rozdíl 2024 x 2023		Kurz 2024	Ocenění 2024	Kurz 2023	Ocenění 2023	Rozdíl 2024 x 2023
Alpha	46 860	46 600	260	100,56 %	25,185	1 180 169	24,725	1 152 185	27 984
Beta	69 030	65 800	3 230	104,91 %	25,185	1 738 521	24,725	1 626 905	111 616
Delta	160 960	158 800	2 160	101,36 %	25,185	4 053 778	24,725	3 926 330	127 448
Budova G	20 240	20 200	40	100,20 %	25,185	509 744	24,725	499 445	10 299
Budova A	84 180	82 200	1 980	102,41 %	25,185	2 120 073	24,725	2 032 395	87 678
Budova B	57 120	56 200	920	101,64 %	25,185	1 438 567	24,725	1 389 545	49 022
Budova D	11 860	11 700	160	101,37 %	25,185	298 694	24,725	289 283	9 412
Villas	21 460	21 200	260	101,23 %	25,185	540 470	24,725	524 170	16 300
Filadelfie	173 250	172 200	1 050	100,61 %	25,185	4 363 301	24,725	4 257 645	105 656
Brumlovka	22 300	21 000	1 300	106,19 %	25,185	561 626	24,725	519 225	42 400
Gamma	91 160	90 500	660	100,73 %	25,185	2 295 865	24,725	2 237 613	58 252
Roztyly Plaza	107 010	107 010	0	100,00 %	25,185	2 695 047	24,725	2 645 822	49 225
Olivka *	2 400	2 400	0	100,00 %	25,185	57 871	24,725	54 875	2 996
Celkem	867 830	855 810	12 020	101,40 %	X	21 853 726	X	21 155 437	698 288

2. Nedokončené projekty

Budova	tis. EUR			%	tis. CZK				
	Ocenění 2024	Ocenění 2023	Rozdíl 2024 x 2023		Kurz 2024	Ocenění 2024	Kurz 2023	Ocenění 2023	Rozdíl 2024 x 2023
Hila	47 900	X	X	X	25,185	1 206 362	24,725	X	X
Orion	37 500	X	X	X	25,185	944 438	24,725	X	X
Omega	46 300	X	X	X	25,185	1 166 066	24,725	X	X
Sequoia	41 900	X	X	X	25,185	1 055 252	24,725	X	X
Arboretum	36 000	X	X	X	25,185	906 660	24,725	X	X
AB3	10 300	X	X	X	25,185	259 406	24,725	X	X
Celkem	219 900	X	X	X	25,185	5 538 182	X	X	X

3. Celkem

Budova	tis. EUR			%	tis. CZK				
	Ocenění 2024	Ocenění 2023	Rozdíl 2024 x 2023		Kurz 2024	Ocenění 2024	Kurz 2023	Ocenění 2023	Rozdíl 2024 x 2023
Celkem	1 087 730	X	X	X	25,185	27 391 907	X	X	X

Projekty Hila a Sequoia jsou ve výstavbě, ostatní projekty jsou v přípravě.

Tržní cena je stanovena na základě znaleckých posudků k datům 31. 12. 2023 a 31. 12. 2024 vypracovaných znaleckými ústavy – společnostmi IO Partners (2023) a Colliers International, s.r.o. (2024).

*Jedná se o objekt dokončený v roce 2023, oceněno pořizovací (účetní) cenou.

Nedokončené projekty jsou externím znalcem oceňovány prvním rokem a z tohoto důvodu není uváděno meziroční srovnání.

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

Tržní ocenění nemovitostí	27 391 907 tis. Kč
Účetní hodnota nemovitostí	21 778 790 tis. Kč
Rozdíl	5 613 117 tis. Kč

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

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Podíly ve společnostech

Mateřská společnost vlastní prostřednictvím obchodních korporací BB1, BB2, BB3, GAM a OLV komerční nemovitosti v oblasti administrativního komplexu Brumlovka v Praze 4 – Michli a prostřednictvím obchodní korporace PLZ administrativní budovu v Praze 11 – Roztyly. Prostřednictvím ostatních společností v konsolidačním celku dále vlastní další developerské projekty v lokalitách Brumlovka a Roztyly v různém stádiu rozpracovanosti. Mateřská společnost je dále jediným akcionářem společnosti FIN založené v roce 2016 za účelem zajištění financování skupiny prostřednictvím vydané emise dluhopisů.

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

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

Přehled hodnot vlastního kapitálu a hospodářského výsledku vlastněných společností (v tis. Kč):

Obchodní korporace	VK 2024	HV 2024	VK 2023	HV 2023
Balance Club Brumlovka, a.s.	62 081	21 619	50 462	23 574
RPB Leasing, a.s.	0	0	3 169	133
Roztyly Garden - Lily House, a.s.	596	-39	635	-31
Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	602	-38	640	-31
FLEKSI prostor, a.s.	-140 936	-84 376	-56 560	-33 937
Ichthys Brumlovka	3 532	87	3 445	-559
RPB II., a.s.	74 759	1 101	70 488	-10 508
BB C - SERVICES, s.r.o.	30 606	3 018	27 588	-1 411
BB C - Nové E, a.s.	198	-120	317	-107
Arboretum B2, s.r.o.	317	-139	456	-151
Arboretum B4, a.s.	13 655	-311	28 966	-225

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

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu	Výše podílu	Výše podílu	Výše podílu
		12 / 2024	v % 12 / 2024	12 / 2023	v % 12 / 2023
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	8 900	11,00	10 000	11,00
BB C - Building OMEGA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	0	0,00	9 462	1,00
Roztyly Plaza, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	0	0,00	4 479	11,00
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	0	0,00	662	1,00
BB C - SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	560	1,00	560	1,00
Ichthys Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	128	1,00	128	1,00
RPB II., a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	128	1,00	107	1,00
BB C - Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	30	1,00	30	1,00
RPB Leasing, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	0	0,00	20	1,00
Global Health Ministries, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	0	0,00	20	1,00
Roztyly Garden - Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
BBC Orion, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	0	0,00	78	0,10
FLEKSI prostor, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
PST - Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	0	0,00	49	1,00
Arboretum B2, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	0	0,00	57	0,00
Arboretum B3, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	0	0,00	57	0,00
Arboretum B4, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1 946	11,00	3 596	11,00
Hila Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	0	0,00	29	0,00
Celkem		11 752		29 394	

Ve sledovaném období došlo v rámci konsolidace k vyloučení podílů společností, které od roku 2024 rozšířily konsolidační celek.

K následujícím podílům je zřízeno zástavní právo:

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.

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

PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČO 452 44 782 (dále jen Zástavní věřitel), na základě zástavní smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO 041 72 108 (dále jen Společnost), ze dne 19. 10. 2022 uzavřené mezi Zástavním věřitelem jako zástavním věřitelem a Ing. Jaromírem Uhýrkem, narozeným dne 15. 6. 1955, bytem Loučany č.p. 679, PSČ 783 44 (dále jen Zástavce), jako zástavcem (dále jen Zástavní smlouva), za účelem zajištění veškerých existujících a budoucích peněžitých dluhů Povinných (jak jsou definovány v Zástavní smlouvě), které mají být uhrazeny Financujícími 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 Linec, 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.

5. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)

Společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., a PASSERINVEST FINANCE, a.s., poskytují v rámci Koncernu Passerinvest vnitroskupinové zápůjčky do projektových společností stojících mimo konsolidační celek, které tvoří developerskou část Koncernu Passerinvest. Zdroje pro tyto zápůjčky jsou tvořeny primárně z vlastního kapitálu mateřské společnosti, půjček akcionářů a z dluhopisových emisí. Hodnota těchto zápůjček k rozvahovému dni činí 600 074 tis. Kč (minulé období 3 372 949 tis. Kč). Struktura a výše vnitroskupinových zápůjček po vyloučení vzájemných vztahů v konsolidačním celku vč. změny oproti stavu k 31. 12. 2023 je uvedena v následujícím přehledu.

Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s. (v tis. Kč)

Dlužník	31. 12. 2024	31. 12. 2023	Rozdíl
PST - Project A, a.s.	0	285 000	-285 000
BB C Orion, a.s.	0	260 000	-260 000
Omega Brumlovka, a.s.	0	258 199	-258 199
BB C - SERVICES, s.r.o.	205 000	225 000	-20 000
FLEKSI prostor, a.s.	223 074	185 000	38 074
Ichthys Brumlovka, a.s.	23 000	23 000	0
S-INVESTMENT, s.r.o.	7 500	8 750	-1 250
BB C - Nové E, a.s.	7 000	7 000	0
Global Health Ministries, a.s.	17 500	0	17 500
Arboretum B4, a.s.	2 000	2 000	0
Celkem	485 074	1 253 949	-768 875

Věřitel: PASSERINVEST FINANCE, a.s. (v tis. Kč)

Dlužník	31. 12. 2024	31. 12. 2023	Rozdíl
Roztyly Plaza, a.s.	0	1 096 000	-1 096 000
Omega Brumlovka, a.s.	0	480 000	-480 000
Office Park Roztyly, a.s.	0	300 000	-300 000
RPB II., a.s.	115 000	130 000	-15 000
Hila Brumlovka, s.r.o.	0	100 000	-100 000
Arboretum B3, a.s.	0	13 000	-13 000
Celkem	115 000	2 119 000	-2 004 000

Celkem	600 074	3 372 949	-2 772 875
--------	---------	-----------	------------

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

Zápůjčky poskytované společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., jsou úročeny sazbou 6,40 % p.a. (do 30. 9. 2024 sazbou 5,88 % p.a.). Sazba je stanovena interním výpočtem zahrnujícím nákladové úroky z emisí dluhopisů a marži. Splatnost všech zápůjček od PASSERINVEST FINANCE, a.s., je 31. 12. 2028 s možností předčasných splátek bez omezení.

Významné meziroční snížení zápůjček je dáno zejména vyloučením zápůjček společností, které od roku 2024 rozšířily konsolidační celek.

6. ZÁSoby

Konsolidovaná skupina neeviduje k rozvahovému dni žádné zásoby.

7. POHLEDÁVKY

Dlouhodobé pohledávky

Konsolidovaná skupina neeviduje žádné dlouhodobé pohledávky.

Krátkodobé pohledávky

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 729 989 tis. Kč (minulé období 757 682 tis. Kč).

Na účtech pohledávek z obchodních vztahů ve výši 150 185 tis. Kč (minulé období 138 628 tis. Kč) eviduje konsolidační celek pohledávky z nesplacených faktur z běžného obchodního styku. Pohledávky po lhůtě splatnosti tvoří zanedbatelnou část. Pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou ve výši 1 856 tis. Kč (minulé období 3 414 tis. Kč) představují pohledávky za ručení mateřské společnosti v rámci koncernu (FLEKSI prostor, a.s.). Dále jsou zde evidovány pohledávky z titulu přeplatků záloh na DPPO a nadměrných odpočtů DPH ve výši 37 306 tis. Kč (minulé období 31 099 tis. Kč) a krátkodobé provozní zálohy ve výši 7 250 tis. Kč (minulé období 8 076 tis. Kč). Jiné pohledávky ve výši 143 236 tis. Kč (minulé období 251 803 tis. Kč) představují zejména kladnou reálnou hodnotu uzavřených derivátových obchodů.

Na Dohadných účtech aktivních je zachycen především odhad služeb poskytovaných nájemcům, který bude přeúčtován na nájemce v jednotlivých budovách, a to celkem ve výši 390 156 tis. Kč (minulé období 324 662 tis. Kč). K této položce se váže zůstatek na krátkodobých přijatých zálohách, které budou vyúčtované v následujícím účetním období.

8. OPRAVNÉ POLOŽKY

Ve sledovaném období nedošlo ke změně stavu opravných položek k nedobytným. Stav opravných položek k pohledávkám k rozvahovému dni činí 2 517 tis. Kč (minulé období 2 517 tis. Kč).

9. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku konsolidační celek eviduje běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k rozvahovému dni činí 2 813 153 tis. Kč (minulé období 1 648 664 tis. Kč).

Část finančních prostředků na běžných účtech je předmětem zajištění bankovních úvěrů.

10. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období konsolidačního celku v sobě zahrnují především časově rozlišené dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Jedná se o časové rozlišení provizí za zprostředkování pronájmu nemovitostí, časové rozlišení pronájmu reklamních ploch a významnou hodnotu též představují náklady na emisi dluhopisů, které jsou průběžně rozpouštěny do finančních nákladů do data splatnosti emise. Hodnota k rozvahovému dni činí 108 148 tis. Kč (minulé období 78 756 tis. Kč).

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Na účtech Příjmů příštích období je zachyceno především časové rozlišení tržeb z dlouhodobých nájemních smluv dle směrnice Národní účetní rady I-17 v jednotlivých budovách (resp. v jednotlivých obchodních korporacích vlastnících budovy). Hodnota k rozvahovému dni činí 170 540 tis. Kč (minulé období 198 334 tis. Kč).

11. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2022	Zůstatek k 31. 12. 2023	Zůstatek k 31. 12. 2024
Základní kapitál	2 800 000	2 500 000	2 500 000
Vlastní akcie a podíly	-495 000	0	0
Změny základního kapitálu	0	0	0
Ostatní kapitálové fondy	384 208	384 208	384 208
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	891 908	547 532	299 347
Výsledek hospodaření minulých let	537 858	477 573	446 241
Výsledek hospodaření běžného účetního období	250 724	-31 332	-64 105
Vlastní kapitál	4 369 698	3 877 981	3 565 691
Menšinový podíl	868 561	0	427 656
Vlastní kapitál celkem	5 238 259	3 877 981	3 993 347

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

Rozdíly z přecenění majetku a závazků zahrnují k datu účetní závěrky nerealizované kurzové rozdíly vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví zajištění nederivátem a reálnou hodnotu IRS derivátu sloužící k zajištění peněžních toků z úroků včetně odložené daně ve výši 299 347 tis. Kč (minulé období 547 532 tis. Kč).

Menšinový vlastní kapitál představuje níže uvedené minoritní podíly:

- OPR – podíl ve výši 40 %, prodej podílu v roce 2024 společnosti GEMO HOLDING, a.s.
- OMG – podíl ve výši 9 % ve vlastnictví akcionářů – fyzických osob

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

12. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2022	Zůstatek k 31. 12. 2023	Zůstatek k 31. 12. 2024
Zákonné	0	0	0
Ostatní	1 033	1 552	3 507

Konsolidovaná skupina eviduje k rozvahovému dni na svých účtech rezervy na vratky DPH z majetku, který není určitou částí využíván ke generování plnění (tržeb) zdaněných daní z přidané hodnoty. Aktualizace a následná vratka části daně z přidané hodnoty z takto využívaného majetku je prováděna vždy za kalendářní rok. Ve sledovaném období došlo k navýšení této položky o 1 955 tis. Kč. Stav rezerv k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 3 507 tis. Kč.

13. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky konsolidačního celku k rozvahovému dni činí 22 090 831 tis. Kč (minulé období 16 286 180 tis. Kč).

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. Hodnota závazků z dluhopisů k rozvahovému dni činí 4 007 719 tis. Kč (minulé období 2 973 134 tis. Kč).

Základní parametry jednotlivých 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	31. 12. 2027	31. 3. 2027	31. 12. 2024
	či později	či později	či později	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

Emisní podmínky dluhopisů obsahují parametry plnění několika kovenantů, kterými jsou ukazatel zadlužení (LTV), vlastního kapitálu a příjmu z nájemného (net operating income, NOI). Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu řádné a pololetní konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 31. 12. 2023, 30. 6. 2024 a i k datu 31. 12. 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.

Nejvýznamnější položkou dlouhodobých závazků je nesplacená výše bankovních úvěrů ve výši 11 952 774 tis. Kč (minulé období 10 088 154 tis. Kč). Bližší specifikace je uvedena v kapitole 15.

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky z titulu zápůjček a závazku ze snížení základního kapitálu vůči akcionářům (společníkům) s rozhodujícím podílem na konsolidačním celku, kteří jednají ve shodě, v celkové výši 3 519 994 tis. Kč (minulé období 642 048 tis. Kč). Dále byly evidovány závazky k akcionáři (společníkovi) s nepodstatným vlivem ve výši 51 312 tis. Kč (minulé období 9 682 tis. Kč). Zvýšení hodnot v průběhu sledovaného období odráží zejména poskytnutí nových zápůjček ke konci roku 2024. Závazky ze zápůjček jsou splatné do 31. 12. 2034. Závazky ze snížení základního kapitálu jsou splatné do 31. 12. 2031.

Konsolidovaná skupina na dlouhodobých závazcích eviduje rovněž přijaté kauce od nájemců v jednotlivých budovách. Jedná se o záruku za úhradu nájemného a s tím souvisejících služeb na období tří měsíců. K rozvahovému dni byly evidovány složené kauce ve výši 80 878 tis. Kč (minulé období 74 513 tis. Kč).

Konsolidovaná skupina eviduje na svých účtech rovněž odložený daňový závazek ve výši 2 381 595 tis. Kč (minulé období 1 698 649 tis. Kč) plynoucí především z rozdílných zůstatkových účetních a daňových cen majetku.

Položka Jiné závazky ve výši 96 559 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) představuje hodnotu dodavatelského úvěru od společnosti FINCO Olomouc, a.s., do společnosti FIN, kterým je následně financována výstavba multifukčního objektu Hila.

14. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K rozvahovému dni eviduje Konsolidovaná skupina krátkodobé závazky ve výši 964 212 tis. Kč (minulé období 881 639 tis. Kč) v následující struktuře.

V krátkodobých závazcích je mimo jiné evidovaná část nesplacených bankovních úvěrů splatná do jednoho roku od rozvahového dne, tedy do 31. 12. 2025, v hodnotě 397 200 tis. Kč (minulé období 365 220 tis. Kč).

Dále jsou zde evidovány běžné závazky k dodavatelům z objednaných a vyfakturovaných služeb ve výši 41 818 tis. Kč (minulé období 32 429 tis. Kč). Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

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

V této kategorii závazků jsou i závazky ke státu. Jedná se zejména o závazky z titulu daně z přidané hodnoty, daně z příjmů právnických osob a daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti v celkové hodnotě 88 689 tis. Kč (minulé období 64 490 tis. Kč).

Na účtech krátkodobých závazků konsolidační celek eviduje také přijaté zálohy. Jedná se o zálohy vybrané, ale nevyúčtované nájemcům v jednotlivých budovách. Vyúčtování probíhá až v březnu/dubnu následujícího účetního období. Celkem je zde evidováno 415 849 tis. Kč (minulé období 375 286 tis. Kč).

Na dohadných účtech pasivních skupina eviduje především spotřebované, ale nevyfakturované dodávky služeb v hodnotě 476 tis. Kč (minulé období 486 tis. Kč).

Na účtech jiných krátkodobých závazků v celkové výši 13 235 tis. Kč (minulé období 36 887 tis. Kč) eviduje v minulém období konsolidační celek především závazky ze čtvrtletního vypořádání dluhopisů na společnosti FIN a dále záporné ocenění derivátů.

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

Skupina neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

15. DERIVÁTY

Společnosti ve skupině mají uzavřené následující deriváty, a to úrokové swapy (IRS), které jsou v účetní závěrce vykazovány jako deriváty k obchodování.

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

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

Společnost	Položka	k 31. 12. 2024			k 31. 12. 2023		
		Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota	
		(tis. EUR)	Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)	(tis. EUR)	Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)
BB1	IRS – úrokový swap (od 30. 4. 2022 do 31. 10. 2028)	76 294	41 076	0	76 294	70 993	0
BB1	IRS – úrokový swap (od 29. 7. 2022 do 31. 10. 2028)	11 900	6 752	0	11 900	11 146	0
BB1	IRS – úrokový swap (od 28. 3. 2023 do 31. 10. 2028)	40 000	0	-30 241	40 000	0	-26 236
BB2	IRS – úrokový swap (od 30. 12. 2022 do 30. 9. 2025)	50 357	0	-3 972	50 357	1 581	0
BB2	IRS – úrokový swap (od 30. 12. 2022 do 30. 9. 2025)	50 357	0	-5 515	50 357	0	-1 945
BB2	IRS – úrokový swap (od 28. 4. 2023 do 30. 9. 2025)	7 585	0	-1 827	7 585	0	-2 285
BB2	IRS – úrokový swap (od 31. 7. 2023 do 30. 9. 2025)	248	0	-67	248	0	-91
BB2	IRS – úrokový swap (od 28. 4. 2023 do 30. 9. 2025)	7 585	0	-1 793	7 585	0	-2 261
BB2	IRS – úrokový swap (od 31. 7. 2023 do 30. 9. 2025)	248	0	-61	248	0	-78
BB3	IRS – úrokový swap (od 31. 10. 2022 do 31. 10. 2028)	76 125	122 747	0	76 125	172 044	0
IRS celkem		320 699	170 575	-43 476	320 699	255 764	-32 896

16. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Přehledy přijatých úvěrů jednotlivými obchodními korporacemi ve skupině.

Stav k 31. 12. 2024

Společnost	Věřitel	Kurz	tis. EUR	tis. Kč	tis. Kč (splatnost do 1 roku)	tis. Kč (splatnost do 5 let)	tis. Kč (splatnost nad 5 let)
BB1	UniCredit Bank	25,185	124 156	3 126 875	129 388	517 552	2 479 935
BB2	Česká spořitelna	25,185	161 089	4 057 026	129 294	3 927 731	0
BB3	UniCredit Bank	25,185	107 625	2 710 536	113 333	453 330	2 143 873
GAM	Raiffeisen Landesbank	25,185	47 500	1 196 288	25 185	211 554	959 549
PLZ	Raiffeisen Bank	25,185	50 000	1 259 250	0	151 110	1 108 140
CELKEM		25,185	490 370	12 349 975	397 200	5 261 277	6 691 497

Stav k 31. 12. 2023

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

Ve sledovaném období došlo ke zvýšení stavu bankovních úvěrů o 1 096 600 tis. Kč, a to zejména z důvodu postupného čerpání na společnosti PLZ a vlivem běžných splátek. Bankovní úvěry jsou zajištěny obvyklými instrumenty (zástavy nemovitostí a pohledávek (obchodní pohledávky, bankovní účty), vinkulace pojistného plnění, zástava obchodních podílů, podřízení úvěrů apod.) S bankovními úvěry jsou spojeny specifické podmínky v podobě plnění finančních ukazatelů (kovenantů). Tyto podmínky byly k 31. 12. 2024 a k 31. 12. 2023 plněny.

Úvěry jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou vázanou na EURIBOR zvýšenou o fixní marži. K zajištění úrokového rizika mají společnosti sjednané úrokové swapy (IRS) viz bod č. 15.

17. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především časové rozlišení plateb a nákladů do období, do kterého věcně a časově přísluší. K rozvahovému dni eviduje konsolidační celek na těchto účtech zůstatky ve výši 157 606 tis. Kč (minulé období 132 643 tis. Kč). Jedná se o časové rozlišení nezaplacených úroků z úvěrů a časové rozlišení nevyfakturovaných služeb spojených s nájmem (elektřina, teplo atd.).

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší, a zahrnují především časově rozlišené příjmy z nájemného. Celkový stav k rozvahovému dni činí 326 883 tis. Kč (minulé období 269 978 tis. Kč).

18. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnosti v konsolidovaném celku vykazují v úhrnu kumulovanou daňovou ztrátu ve výši 232 297 tis. Kč. U společností, které celkově evidují odloženou daňovou pohledávku, se tato pohledávka z důvodu opatrnosti nevykazuje.

Žádná ze společností nemá daňové závazky po lhůtě splatnosti.

Odložená daň (v tis. Kč)

Položky odložené daně	31. 12. 2024		31. 12. 2023	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	2 314 004	0	1 581 767
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	460	0	460	0
Rezervy	736	0	326	0
SWAP	0	0	0	0
Zajištění nederivátem	0	55 939	0	102 018
Úrokový SWAP	0	25 374	0	43 529
Daňová ztráta z minulých let	12 526	0	27 879	0
Celkem	13 722	2 395 317	28 665	1 727 314
Netto		2 381 595		1 698 649

Konsolidační celek vykazuje k rozvahovému dni odložený daňový závazek ve výši 2 381 595 tis. Kč (minulé období 1 698 649 tis. Kč), který plyne především z rozdílů účetních a daňových zůstatkových cen nemovitostí a dalšího dlouhodobého majetku. Za sledované období došlo ke zvýšení této položky o 430 326 tis. Kč, a to zejména vlivem rozšíření konsolidačního celku a snížením uplatnitelných daňových ztrát.

19. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

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

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

A. PLATEBNÍ GARANCE

Garantor: PASSERINVEST GROUP, a.s.	Částka garance
Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 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 FIN 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. Společnost PSG je u všech emisí ručitelem dle následujících parametrů.

Název emise	PSG 4,00/28	PSG II 4,00/28	PSG VAR/29	PSG VAR/27
Výše ručení v %	150 %	150 %	175 %	150 %
Výše ručení	15 000 000 €	577 500 000 Kč	32 697 000 €	9 750 000 €

Název emise	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28	PSG 6,85/29
Výše ručení v %	150 %	150 %	150 %
Výše ručení	60 000 000 €	1 093 815 000 Kč	1 500 000 000 Kč

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, 30. 6. 2024 a i k datu 31. 12. 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 splátky 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.

3) Gamma Building, s.r.o.

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

20. VÝNOSY

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

	2024			
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	1 605 985	0	2 026 120	0
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	3 037	0	1 800	0
Ostatní provozní výnosy	19 535	0	12 125	0
Zúčtování konsolidačního rozdílu	-21 399	0	-21 536	0
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	406 078	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	179 633	0	223 734	0
Ostatní finanční výnosy	49 912	0	125 194	0
Výnosy celkem	2 242 781	0	2 367 437	0

Celkovou hodnotu výnosů v minulém období zásadně ovlivňuje jednorázový výnos z vypořádání prodeje bytů na společnosti OLV ve výši 643 582 tis. Kč, který je součástí tržeb z prodeje služeb. Dalšími významnými položkami provozních výnosů jsou zejména nájemné a související služby. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku představují prodej 40 % akcií společnosti OPR externímu investorovi. Výnosové úroky a podobné výnosy představují úroky ze zápůjček v rámci koncernu společností mimo konsolidační celek a úroky z vkladů na bankovních účtech. Ostatní finanční výnosy plynou především z přecenění derivátů a kurzových zisků.

V souladu s novou definicí čistého obratu vykázala společnost ve výkazu zisku a ztráty na řádku „Čistý obrat za účetní období“ k 31. 12. 2024 obrat ve výši 1 605 985 Kč. Vzhledem k tomu, že úsilí vynaložené na stanovení obratu za rok 2023 podle nové metodiky není úměrné informačnímu efektu pro uživatele účetní závěrky, nedošlo k přepočtu čistého obratu za srovnávací období, tj. k 31. 12. 2023. Společnost čistý obrat za srovnávací období ve výkazu zisku a ztráty tedy neuvedla. Čistý obrat pro účely kategorizace účetní jednotky za srovnávací období, tj. k 31. 12. 2023, zůstal nezměněn.

21. OSOBNÍ NÁKLADY (v tis. Kč)

	2024	2023
Průměrný počet zaměstnanců	76	75
Mzdy	75 605	78 493
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	26 238	26 075
Sociální náklady	2 092	1 702
Osobní náklady celkem	103 935	106 270

22. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Tržby za prodej služeb meziročně vykazují snížení o 420 135 tis. Kč. Meziroční snížení ovlivňuje zejména již zmíněné vypořádání prodeje bytů na společnosti OLV ve výši 643 582 tis. Kč v minulém období. Po zohlednění tohoto vlivu by meziroční nárůst tržeb činil 223 447 tis. Kč, což je dáno zejména valorizací nájemného, zvýšením hodnoty vyúčtování služeb spojených s nájmem a navýšením obsazenosti.

Nejvýznamnější položkou tržeb z prodeje služeb jsou tržby za nájemné, které ve sledovaném období vykazují hodnotu ve výši 1 112 874 tis. Kč (minulé období 980 828 tis. Kč). Meziroční nárůst činí 132 046 tis. Kč. Zde se projevuje zejména indexace nájemného a navýšení obsazenosti.

Položka Spotřeba materiálu a energie ve výši 210 349 tis. Kč (minulé období 183 196 tis. Kč) – jedná se zejména o spotřebu energií v jednotlivých budovách a v menší míře pořízení drobného hmotného majetku. Meziroční nárůst ve výši 27 153 tis. Kč je způsoben především vyššími náklady na energie, které jsou zároveň pokryty na výnosové straně v rámci vyúčtování služeb spojených s nájmem.

Položka Služby v celkové výši 245 719 tis. Kč (minulé období 220 311 tis. Kč) obsahuje zejména náklady na správu a administraci jednotlivých budov, náklady na propagaci a reklamu a zprostředkovatelské provize. Za meziročním nárůstem o 25 408 tis. Kč stojí především navýšení cen vybraných služeb, které je v rámci výnosů promítnuto do vyúčtování služeb nájemcům.

Dalšími významnými položkami jsou zejména odpisy ve výši 491 566 tis. Kč (minulé období 495 195 tis. Kč) a osobní náklady ve výši 103 935 tis. Kč (minulé období 106 207 tis. Kč).

Zcela zásadní dopad na výsledek hospodaření má hodnota nákladových úroků z bankovních úvěrů ve výši 650 830 tis. Kč (minulé období 603 425 tis. Kč) související především s úvěry na financování nemovitostí a emisí dluhopisů. Meziroční nárůst činí 47 396 tis. Kč a je dán zejména vyšší absolutní hodnotou úvěrů a zvýšením úrokových sazeb v první části roku.

Odměny statutárnímu auditorovi (v tis. Kč):

Služby	2024	2023
Audit účetních závěrek	1 016	1 096
Účetní a daňové poradenství	90	200
Jiné neauditorské služby	0	149
Celkem	1 106	1 445

23. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

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

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

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

24. SOUDNÍ SPORY

Společnosti v konsolidačním celku nevedou žádné soudní spory.

25. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Konsolidační celek vykazuje k 31. 12. 2024 hospodářský výsledek (ztrátu) ve výši -64 105 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 3 993 347 tis. Kč. Lze předpokládat, že společnosti v konsolidačním celku budou pokračovat ve své činnosti i v dalších letech.

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2024 byla zpracována za předpokladu, že všechny obchodní korporace v konsolidačním celku budou nadále působit jako společnosti s neomezenou dobou trvání.

26. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

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

Sestaveno dne: 23. 5. 2025
Radim Passer,
předseda představenstva





NAŠE PRINCIPY PODNIKÁNÍ

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

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



KAPITOLA III PROJEKTY MIMO KONSOLIDAČNÍ CELEK

BRUMLOVKA – VÝJIMEČNÉ MÍSTO PRO ŽIVOT I PRÁCI

Rozvoji Brumlovky se Passerinvest soustavně věnuje již více než 26 let. Kancelářské budovy doplňuje o rezidenční bydlení, kvalitní občanskou vybavenost, místy pro sport, relaxaci i společenský život. Výsledkem je prostředí, které se neustále vyvíjí a přináší nové impulzy pro moderní životní styl, práci i volný čas. Mezi konkrétními projekty, které dávají Brumlovce jedinečný charakter, vyniká například inovativní koncept flexibilních kanceláří a eventových prostor, špičkový fitness a wellness klub nebo nově připravovaná výstava vlakového modelu. Každý z těchto projektů přináší na Brumlovku další rozměr – ať už jde o podporu efektivního pracovního prostředí, zdravého životního stylu nebo zábavy pro celou rodinu.





Olivka Express – zábava pro děti i dospělé

V multifunkční budově Olivka, která se nachází v těsné blízkosti Parku Brumlovka a jejíž součástí je příjemná kavárna rodinného typu s veřejnými toaletami a česko-anglická mateřská škola, pokračují práce na realizaci trvalé unikátní výstavy modelu švýcarské železnice na ploše přes 100 m². Otevření pro širokou veřejnost je plánováno ve 2. polovině roku 2025.



FLEKSI – unikátní řešení pro firmy všech velikostí

Rok 2024 byl pro FLEKSI obdobím stabilizace a dalšího růstu, díky kterému se inovativní koncept flexibilních kanceláří a eventových prostor stal vítanou součástí nabídky Brumlovky. FLEKSI se stalo unikátním řešením na pražském trhu – v rámci jedné lokality a pod záštitou jediného developera, společnosti Passerinvest, zde mohou firmy využívat jak klasické kanceláře, tak plně vybavené servisované kanceláře, coworkingové zóny i variabilní prostory pro jednání a eventy. To vše bez nutnosti dlouhodobých závazků, vstupních investic a s důrazem na vysoký standard poskytovaných služeb.

V Budově B se v roce 2024 naplno rozběhl provoz moderního eventového prostoru s přímým vstupem z Náměstí Ellen G. Whiteové, který se stal oblíbeným místem pro pořádání konferencí, školení, společenských akcí i natáčení. Prostor využívají nejen nájemci Brumlovky, ale i externí organizátoři. Klienti oceňují variabilní uspořádání místností, špičkové technické vybavení, přirozené denní světlo i komplexní servis stabilního týmu. Budova B tak jednoznačně potvrdila svůj potenciál jako multifunkční centrum pro firemní akce všeho druhu.



V budově Beta pokračovalo FLEKSI v upevňování své pozice důležitého pracovního centra. Po dokončení prostor v 1. nadzemním podlaží v předchozím roce se zde v roce 2024 usadil hlavní nájemce – společnost Kentico. Kromě kanceláří byly spuštěny také zasedací a eventové prostory, mezi nimiž vyniká stylové kino, hojně využívané pro prezentace, workshopy a menší firemní večery. V prostorách FLEKSI Beta sídlí i další významní klienti, jako jsou ČEZ, Elevion, Goodyear, GreyCorbel nebo D.A.S., což jen potvrzuje trvalý zájem o kvalitní servisované kanceláře s moderním zázemím.

Budova Filadelfie zůstává jednou z nejatraktivnějších lokalit FLEKSI díky své kombinaci designu, pohodlí a výhledů na okolní zeleň. Na ploše 3 800 m² nabízí kanceláře, coworkingové zóny i eventové prostory, které si firmy oblíbily pro jejich útulnost, estetickou jedinečnost a vysokou funkčnost. Klienti zde oceňují světlé prostory, reprezentativní prostředí i snadnou dostupnost všech služeb. V roce 2024 zde našly své zázemí mimo jiné společnosti Medac, MHP (Porsche Company), Nadace Terezy Maxové, JK Šperky, Videojet, Onergy Power, Trend Micro, PRO.MED.CS Praha a další.

FLEKSI i v roce 2024 potvrzuje svou roli profesionálního partnera pro firmy všech velikostí. S celkovou rozlohou přes 10 000 m² napříč třemi budovami a kapacitou více než 900 pracovních míst poskytuje maximální flexibilitu, široké spektrum služeb a silné komunitní zázemí. Díky vysokému standardu, přizpůsobitelným podmínkám a inspirativnímu pracovnímu prostředí je FLEKSI volbou číslo jedna pro firmy, které chtějí růst a efektivně využívat kancelářské, zasedací a eventové prostory – bez starostí. Pro dlouhodobé nájemce Brumlovky jsou pak ideální příležitosti k zajištění prostor pro krátkodobé nebo občasné využití.



Balance Club Brumlovka – partner pro zdraví, pohyb a duševní rovnováhu

Balance Club Brumlovka je členský fitness a wellness klub sídlící na pražské Brumlovce, který se od svého založení v roce 2007 profiluje jako špičkové místo pro péči o tělo i mysl. Na ploše více než 5 000 m² nabízí zázemí a služby na nejvyšší úrovni, které uspokojí i ty nejnáročnější klienty. K dispozici je moderní fitness centrum s nejnovějšími stroji značky Technogym, pestrá nabídka více než 150 skupinových lekcí týdně – včetně silových, body&mind, cycling a aqua lekcí – a rozsáhlá wellness zóna. Ta zahrnuje 25metrový nerezový bazén, vířivku, několik druhů saun, parní lázeň, Kneippovu lázeň, ledovou fontánu a relaxační spa s masáží a tělovými rituály. Součástí služeb jsou také fyzioterapie, osobní tréninky, psychologické konzultace i možnost využití online rezervačního systému pro tréninky, masáže a fyzio péči.

Balance Club Brumlovka se kromě prvotřídních služeb aktivně zapojuje do společenských a vzdělávacích projektů. V rámci partnerství s Fakultou tělesné výchovy a sportu Univerzity Karlovy (FTVS UK) se stal spoluiniciátorem projektu Měníme svět pohybem, jehož cílem bylo podpořit kreativitu a inovace studentů v oblasti pohybu a zdravého životního stylu. Projekt měl nejen vzdělávací, ale i motivační rozměr a mezi studenty byly rozděleny finanční prostředky na realizaci jejich nápadů.

Klub se také aktivně účastní komunitních a osvětových aktivit. Kromě jiného byl součástí meditačního programu v rámci setkání Asociace společenské odpovědnosti, čímž podpořil duševní zdraví jako důležitou součást celkové životní rovnováhy.



KAPITOLA IV ZÁVĚR

SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST (ESG)

Trvalou snahou Passerinvestu je být zodpovědným stavitelem, správcem, sousedem a partnerem, který svým přístupem podporuje společenský rozvoj a pomáhá tak vytvářet dlouhodobé hodnoty pro celou společnost a město. Prioritou společnosti je maximální péče o nájemce svých objektů, výstavba kultivovaného a zdravého prostředí pro jejich zaměstnance, rozvoj veřejného prostoru s ohledem a respektem k lokalitě Brumlovky a Nových Roztýl 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.

Významnou událostí bylo uspořádání Balance Festu, který se konal u příležitosti 17. narozenin klubu. Tento festival spojil členy, veřejnost i odborníky v oblasti zdraví a rozvoje. Součástí programu byly inspirativní přednášky známých osobností, jako jsou mentální kouč Jan Mühlfeit, kardiochirurg Jan Pirk, boxerka Fabiana Bytyqi a mistryně světa v běhu na 800 m Lída Formanová, kteří přinesli jedinečný pohled na propojení těla, mysli a osobního růstu. Klub reprezentoval i v oblasti saunových ceremonií – na SaunaFestu se představil jeho zástupce Jakub Kužel, čímž potvrdil, že i v této specifické oblasti se klub řadí do popředí.

S cílem poskytnout kvalitní zážitky i rodinným příslušníkům členů byl kromě pravidelné nabídky dětských masáží, fyzioterapií, kroužků a kurzů v létě zorganizován příměstský tábor pro děti, který nabídl pohybové aktivity, sportovní hry a pestrý program pod vedením zkušených instruktorů.

Dalším krokem ke zvýšení komfortu členů bylo spuštění online rezervačního systému pro osobní tréninky, které tak doplnily už stávající rezervace masáží a fyzioterapií, což dohromady umožňuje snadné a přehledné plánování péče o zdraví.

Na podzim pak proběhla významná renovace saun na střešní terase, která nyní nabízí dvě finské sauny, čímž vznikl unikátní prostor pro pohodlnější odpočinek pro větší počet uživatelů. Balance Club Brumlovka tak i nadále potvrzuje svou pozici lídra v oblasti zdravého životního stylu, wellness a aktivní společenské odpovědnosti.

Od dubna má klub 100% naplněnost členské kapacity, a tak již přijímá nové členy pouze pokud se uvolní místo výpovědí stávajícího člena. Tímto přístupem klub zachovává komfortní prostředí pro své klienty.





NEZISKOVÉ AKTIVITY ZAKLADATELE PASSERINVESTU

Maranatha – spojení víry, vzdělání a pomoci

Svět kolem nás prochází velkými změnami. Některé jsou pozitivní, jiné v nás naopak mohou vyvolávat pocity obav či úzkosti. Již 22 let nabízí Maranatha, křesťansky orientovaná organizace založená Radimem Passerem, prostřednictvím svých aktivit a projektů pomoc při hledání odpovědí na důležité životní otázky, a nabízí tak cestu k plnohodnotnému životu.

I v roce 2024 organizace pokračovala v aktivitě projektu Genesis Era aneb „Život a víra bez předsudků“. Články na vztahová, duchovní i vědecká témata vycházejí online pravidelně na týdenní bázi. V roce 2024 jich přibýlo dalších 77. Další příležitost k zamyšlení představuje podcastová série s názvem „Století 21“. Jedná se o rozhovory s výjimečnými lidmi o jejich životě, víře i o tom, co je nejvíce naplňuje. Série čítá celkem 60 dílů. Maranatha také pokračuje ve vydávání podcastu „Otazníky života“, pomáhajícího hledat odpovědi na otázky, které nás trápí v životě nejčastěji. Jednotlivé epizody ukazují, jak nalézt odvahu k vydání se na cestu pokoje a pohody. V roce 2024 bylo zveřejněno dalších 6 dílů. Všechny podcasty je možné najít na YouTube kanálu Genesis Era a v podcastových aplikacích.





Mezi dlouhodobé a klíčové projekty Maranathy patří „Světlem Bible“. Jedná se o multimediální seminář, který představuje hlavní body biblického poselství. Radim Passer jej již několik let prezentuje ve dvou formách. První je klasická, kdy účastníci mají možnost navštěvovat večerní přednášky po několik týdnů. Ty v roce 2024 probíhaly tradičně ve společenském centru Bethany od října do prosince. Díky této aktivitě již několik návštěvníků absolvuje zdejší studium Bible. Druhou formou pod názvem „Ježíš – Tvá naděje i pro majetné a vlivné“ je koncept pro zaneprázdněné lidi z oblasti byznysu, kdy účastníci mají možnost vyslechnout všech 26 přednášek Světlem Bible a životní příběh Radima Passera během 3 dnů. V roce 2024 proběhl tento třídní cyklus v Hotelu Všetice na Sedlčansku s více než 40 účastníky.

V e-shopu Maranathy (eshop.maranatha.cz) je možné zakoupit knihy, CD a DVD s křesťanskou tematikou. V roce 2024 současně Maranatha významně podpořila rozdávání těchto knih i mediálních nosičů s touto, ale i dětskou a zdravotní tematikou. V celé České republice bylo distribuováno 185 000 titulů, z nichž část byla rozdána zdarma v rámci aktivit organizace, zbytek byl nabídnut k prodeji.

Dalším dlouhodobým projektem je Youth for Jesus, jímž organizace podporuje iniciativu mladých lidí, kteří se snaží být užiteční pro své okolí a jsou odhodláni šířit dobrou zprávu, evangelium Ježíše Krista, mezi lidmi na území České a Slovenské republiky. Díky projektu proběhly v ČR v roce 2024 dobrovolnické aktivity v České Třebové, Ústí nad Orlicí, Svitavách a Chocni. Již 16. ročníku této akce se zúčastnilo 110 nadšenců a v rámci Dnů zdraví měla akce dosah k více než 1 110 lidem. Na 40 biblických přednášek přišlo více než 100 návštěvníků.



Nezastupitelné místo mezi aktivitami Maranathy má sociální pomoc a služby v terénu. Jedná se o každodenní pomoc jednotlivcům i celým rodinám na Sedlčansku a okolí v dojezdové vzdálenosti cca 30 km. Organizovaná praktická pomoc začala na Sedlčansku fungovat v roce 2016, a to především pro lidi v těžkých životních situacích. A zejména tam, kde pomoc státu či sociálních institucí nestačí. Tato činnost obnáší pravidelnou denní péči a asistenci, nákupy potravin a drogerie, sběr potravin pro potravinovou banku, finanční pomoc, asistenci u lékařů, poradenství i praktickou pomoc například při hledání bydlení a zaměstnání, komunikaci a spolupráci s institucemi, poskytování duchovní útěchy a podpory a následné propojení s církevním společenstvím.





Potřební lidé ale nežijí jen u nás. A tak se Maranatha dlouhodobě zapojuje i do charitativních, misijních a veřejně prospěšných projektů v zahraničí. Již 20 let podporuje prostřednictvím humanitární organizace ADRA projekt BanglaKids, který je zaměřený na adresnou podporu vzdělávání dětí a mladých lidí v Bangladéši, kterých v roce 2024 bylo 258. Zasazuje se současně o zvěstování evangelia místním lidem a poskytuje finanční pomoc určenou na pěstování zemědělských produktů pro zajištění finanční soběstačnosti této stanice. Další projekty byly podpořeny v řadě zemí téměř všech kontinentů – Burundi, Ukrajina, Slovensko, Kostarika, Bolívie, Portugalsko, Pákistán, Rumunsko, USA, Guinea Bissau, Německo a Švédsko.

Mezi zásadní projekty Maranathy patří na Brumlovce také oblíbená stejnojmenná vegetariánská restaurace v budově Brumlovka, Křesťanská střední, základní a mateřská škola Eliáš a společenské centrum Bethany, jehož smyslem je naplňovat a obohacovat duchovní potřeby lidí, a to nejen věřících. Společenské centrum na Brumlovce slouží jako platforma, kde se pořádají kulturní, duchovní a vzdělávací programy pro širokou veřejnost.

KONTAKT

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

