



PASSERINVEST FINANCE, a.s.

**Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 5,25% p.a.
v předpokládané jmenovité hodnotě emise do 1.500.000.000 Kč,
s možností navýšení až do 2.250.000.000 Kč
splatné v roce 2023
ISIN CZ0003515934**

zajištěné ručením ze strany PASSERINVEST GROUP, a.s.

Tento dokument představuje prospekt (dále jen „**Prospekt**“) dluhopisů dle českého práva s pevným úrokovým výnosem 5,25% p.a. v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 1.500.000.000 Kč (slovy: jedné miliardy pěti set milionů korun českých) se splatností v roce 2023, vydávaných společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., se sídlem na adrese Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, IČ: 054 96 446, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 21947 (dále jen „**Emitent**“ a dluhopisy dále jen „**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“), zajištěné ručením ze strany společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., se sídlem na adrese Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, IČ: 261 18 963, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 6173, (dále jen „**Ručitel**“).

Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos 5,25% p.a., jak je blíže uvedeno v kapitole „*Emisní podmínky Dluhopisů*“. Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 31. března 2017. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 31. březnu 2023.

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

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

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

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu § 34 a násl. zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění („**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“). Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna Emitentem prostřednictvím vedoucích spolumanažerů Emise, kterými budou na základě pověření Emitenta společnost J & T BANKA, a.s., se sídlem Praha 8, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, IČ: 471 15 378, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731 (dále též „**J&T**“), a společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČ: 649 48 242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 3608 (dále též „**UniCredit**“ a společně s J&T dále též „**Vedoucí spolumanažeri**“ nebo každý jednotlivě „**Vedoucí spolumanažer**“). Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1773 (dále též „**BCPP**“).

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

Prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů (dále jen „**Emisní podmínky**“) byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10. března 2017, které nabylo právní moci dne 11. března 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s. (dále jen „**Centrální depozitář**“), přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003515934.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 6. března 2017. Dojde-li po schválení tohoto Prospektu, ale ještě před ukončením veřejné nabídky nebo zahájením obchodování na regulovaném trhu, k podstatné změně v některé skutečnosti uvedené v tomto Prospektu nebo byl-li zjištěn významně nepřesný údaj a tato změna nebo nepřesnost by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů, uveřejní Emitent dodatek k tomuto Prospektu po jeho schválení Českou národní bankou. Po skončení veřejné nabídky Dluhopisů nebo po přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP musí zájemci o koupi Dluhopisů svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Prospektu ve znění jeho případných dodatků, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu vyhotovení tohoto Prospektu uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací

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

Vedoucí spolumanažeri

J & T BANKA, a.s.

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Administrátor

J & T BANKA, a.s.

TATO STRÁNKA JE ÚMYSLNĚ VYNECHÁNA

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

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

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

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

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

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

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

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

Prospekt je dále všem zájemcům k dispozici bezplatně na webových stránkách Administrátora www.jtbank.cz, v sekci Důležité informace, Emise cenných papírů a k nahlédnutí v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. v Určené provozovně Administrátora.

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

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

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

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

OBSAH

I.	SHRNUTÍ	7
II.	RIZIKOVÉ FAKTORY	23
1.	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ	23
2.	RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE RUČITELE A SKUPINY RUČITELE	26
2.1	FINANČNÍ RIZIKA	26
2.2	PROVOZNÍ RIZIKA	27
2.3	RIZIKO SEKUNDÁRNÍHO DOPADU RIZIK REALITNÍHO TRHU NA RUČITELE	29
2.4	RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE ČESKÉHO TRHU	34
3.	RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ	35
4.	RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE RUČENÍ	37
III.	ODPOVĚDNÁ OSOBA	38
IV.	NABÍDKA A PRODEJ	39
1.	OBECNÉ INFORMACE O NABÍDCE A POVĚŘENÉ OSOBĚ	39
2.	UMÍSTĚNÍ A NABÍDKA DLUHOPISŮ	39
3.	PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ	41
4.	OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A NABÍDKY A PRODEJE DLUHOPISŮ	42
5.	UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU	42
V.	EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ	43
1.	ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	43
1.1	JMENOVITÁ HODNOTA, DRUH, PŘEDPOKLÁDANÁ CELKOVÁ JMENOVITÁ HODNOTA EMISE	43
1.2	ODDĚLENÍ PRÁVA NA VÝNOS, VÝMĚNNÁ A PŘEDKUPNÍ PRÁVA	43
1.3	OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI	43
1.4	VLASTNÍCI DLUHOPISŮ	44
1.5	PŘEVOD DLUHOPISŮ	44
1.6	OHODNOCENÍ FINANČNÍ ZPŮSOBILOSTI	44
2.	DATUM EMISE, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, EMISNÍ KURZ, ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU DLUHOPISŮ A PŘIJETÍ NA REGULOVANÝ TRH	44
2.1	DATUM EMISE, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ	44
2.2	EMISNÍ KURZ	44
2.3	ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU DLUHOPISŮ A PŘIJETÍ NA REGULOVANÝ TRH	44
3.	STATUS DLUHOPISŮ	45
4.	POVINNOSTI EMITENTA	45
4.1	POVINNOST ZDRŽET SE ZŘÍZENÍ ZAJIŠTĚNÍ	45
4.2	ZADLUŽENÍ	46
4.3	DISTRIBUCE AKCIONÁŘŮM	46
4.4	VLASTNÍ KAPITÁL	47
4.5	PŘÍJEM Z NÁJEMNÉHO	47
4.6	INFORMAČNÍ POVINNOST EMITENTA	48
4.7	INFORMAČNÍ POVINNOST RUČITELE	48
5.	VÝNOS	48
5.1	ZPŮSOB ÚROČENÍ, VÝNOSOVÉ OBDOBÍ	48
5.2	KONEC ÚROČENÍ	49
5.3	KONVENCE PRO VÝPOČET ÚROKU	49
5.4	STANOVENÍ ÚROKOVÉHO VÝNOSU	49
6.	SPLACENÍ A ODKOUPENÍ	49
6.1	KONEČNÁ SPLATNOST	49
6.2	ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ	49
6.3	ZÁNİK DLUHOPISŮ	49
6.4	PŘEDČASNÉ SPLACENÍ Z ROZHODNUTÍ VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ	49
6.5	PŘEDČASNÉ SPLACENÍ Z ROZHODNUTÍ EMITENTA	49
6.6	DOMNĚNKA SPLACENÍ	50
7.	PLATEBNÍ PODMÍNKY	50
7.1	MĚNA PLATEB	50
7.2	DEN VÝPLATY	50
7.3	KONVENCE PRACOVNÍHO DNE	50
7.4	URČENÍ PRÁVA NA OBDRŽENÍ VÝPLAT SOUVISEJÍCÍCH S DLUHOPISY	50
7.5	PROVÁDĚNÍ PLATEB	51
7.6	ZMĚNA ZPŮSOBU PROVÁDĚNÍ PLATEB	52
8.	ZDANĚNÍ	52
9.	PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPÁDECH PORUŠENÍ POVINNOSTI	52
9.1	PŘÍPÁDY PORUŠENÍ POVINNOSTI	52
9.2	SPLATNOST PŘEDČASNĚ SPLATNÝCH DLUHOPISŮ	53
9.3	DALŠÍ PODMÍNKY PŘEDČASNÉHO SPLACENÍ DLUHOPISŮ	53

10.	PROMLČENÍ	53
11.	ADMINISTRÁTOR, KOTAČNÍ AGENT A VEDOUcí SPOLUMANAŽEŘI	53
11.1	ADMINISTRÁTOR	53
11.2	VEDOUcí SPOLUMANAŽEŘI	54
11.3	KOTAČNÍ AGENT	54
12.	SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK	54
12.1	PŮSOBNOST A SVOLÁNÍ SCHŮZE	54
12.2	OSOBY OPRÁVNĚNÉ ÚČASTNIT SE SCHŮZE A HLASOVAT NA NÍ	56
12.3	PRŮBĚH SCHŮZE; ROZHODOVÁNÍ SCHŮZE	56
12.4	NĚKTERÁ DALŠÍ PRÁVA VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ	57
12.5	ZÁPIS Z JEDNÁNÍ	58
13.	ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK	58
14.	OZNÁMENÍ	58
15.	ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ	58
16.	PŘÍLOHA K EMISNÍM PODMÍNKÁM – RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ	60
VI.	POUŽITÍ VÝTĚŽKU EMISE	66
VII.	ÚDAJE O EMITENTOVĚ	67
1.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ	67
2.	VÝVOJ A HISTORIE EMITENTA	67
2.1	ZALOŽENÍ, VZNIK A EXISTENCE EMITENTA	67
2.2	ZÁKLADNÍ KAPITÁL EMITENTA	67
2.3	AKCIE EMITENTA	67
2.4	NESPLACENÉ ÚVĚRY EMITENTA A INVESTIČNÍ NÁSTROJE EMITOVANÉ EMITENTEM	67
2.5	ÚDAJE O POČTU ZAMĚSTNANCŮ	67
3.	HLAVNÍ ČINNOSTI EMITENTA	68
3.1	PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ EMITENTA	68
3.2	DALŠÍ ČINNOSTI PROVÁDĚNÉ EMITENTEM	68
4.	HLAVNÍ TRHY A POSTAVENÍ EMITENTA	68
5.	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA	68
5.1	JEDINÝ AKCIONÁŘ EMITENTA	68
5.2	PŘÍMÁ MAJETKOVÁ ÚČAST EMITENTA V JINÝCH SPOLEČNOSTECH	70
5.3	ZÁVISLOST NA SKUPINĚ RUČITELE	70
6.	INFORMACE O TRENDECH	70
7.	VÝZNAMNÉ SMLOUVY	71
8.	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA	71
8.1	PŘEDSTAVENSTVO	71
8.2	DOZORČÍ RADA	72
9.	PROHLÁŠENÍ O STŘETU ZÁJMŮ A DODRŽOVÁNÍ REŽIMU ŘÁDNÉHO ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI	72
10.	VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE EMITENTA	73
VIII.	ÚDAJE O RUČITELI	75
1.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O RUČITELI	75
2.	VÝVOJ A HISTORIE RUČITELE	75
2.1	ZALOŽENÍ A VZNIK RUČITELE	75
2.2	ZALOŽENÍ A VZNIK SKUPINY RP	75
2.3	ZÁKLADNÍ KAPITÁL RUČITELE	76
2.4	AKCIE RUČITELE	77
3.	HLAVNÍ ČINNOSTI RUČITELE	77
3.1	PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ RUČITELE	77
3.2	VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTÍ	78
3.3	POSKYTOVÁNÍ PORADENSKÝCH, SPRÁVCOVSKÝCH A ZPROSTŘEDKOVATELSKÝCH SLUŽEB	80
3.4	POSKYTOVÁNÍ VNITROSKUPINOVÉHO FINANCOVÁNÍ	81
3.5	DALŠÍ ČINNOSTI PROVÁDĚNÉ RUČITELIEM	82
3.6	VÝZNAMNÉ SMLOUVY	83
4.	HLAVNÍ TRHY A POSTAVENÍ RUČITELE A SKUPINY RUČITELE NA TRHU	83
4.1	PŘEHLED KANCELÁŘSKÉHO TRHU V PRAZE	83
4.2	PŘEHLED KANCELÁŘSKÉHO TRHU SE ZAMĚŘENÍM NA PRAHU 4	86
4.3	VEDLEJŠÍ ČINNOSTI RUČITELE	88
5.	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA RUČITELE	88
5.1	AKCIONÁŘI RUČITELE	88
5.2	SKUPINA	88
5.3	PŘÍMÁ MAJETKOVÁ ÚČAST RUČITELE NA JINÝCH SPOLEČNOSTECH	88
6.	SPOLEČNOSTI VE SKUPINĚ RUČITELE	89

6.1	BB C - BUILDING A, S.R.O.	89
6.2	BB C - BUILDING B, S.R.O.	92
7.	INFORMACE O TRENDECH	94
8.	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY	94
8.1	PŘEDSTAVENSTVO	94
8.2	DOZORČÍ RADA	95
8.3	PROHLÁŠENÍ O STŘETU ZÁJMŮ A REŽIMU CORPORATE GOVERNANCE	96
9.	AKCIONÁŘI RUČITELE	96
9.1	IDENTIFIKACE SOUČASNÝCH AKCIONÁŘŮ	96
9.2	FINANCOVÁNÍ RUČITELE ZE STRANY AKCIONÁŘŮ	96
10.	VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH A PENĚŽNÍCH TOCÍCH RUČITELE	96
IX.	ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY	100
X.	ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE	101
1.	ÚROK	101
2.	ZISKY/ZTRÁTY Z PRODEJE	102
3.	DEVIZOVÁ REGULACE	103
XI.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ A RUČITELI	104
1.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ	104
2.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI RUČITELI	104
XII.	VŠEOBECNÉ INFORMACE	106
1.	INTERNÍ SCHVÁLENÍ EMISE EMITENTEM	106
2.	SCHVÁLENÍ PROSPEKTU ČNB	106
3.	PRÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ VYDÁNÍ DLUHOPISŮ	106
4.	ŽÁDNÁ NEGATIVNÍ ZMĚNA ČI SPECIFICKÁ UDÁLOST	106
5.	INVESTICE	106
6.	SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ	106
7.	UVEŘEJŇOVÁNÍ INFORMACÍ	106
8.	OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI	106
9.	ÚDAJE TŘETÍCH STRAN	107
10.	PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLIV ZÁJMU	107
XIII.	INDEX ÚČETNÍCH ZÁVĚREK	108

I. SHRNUTÍ

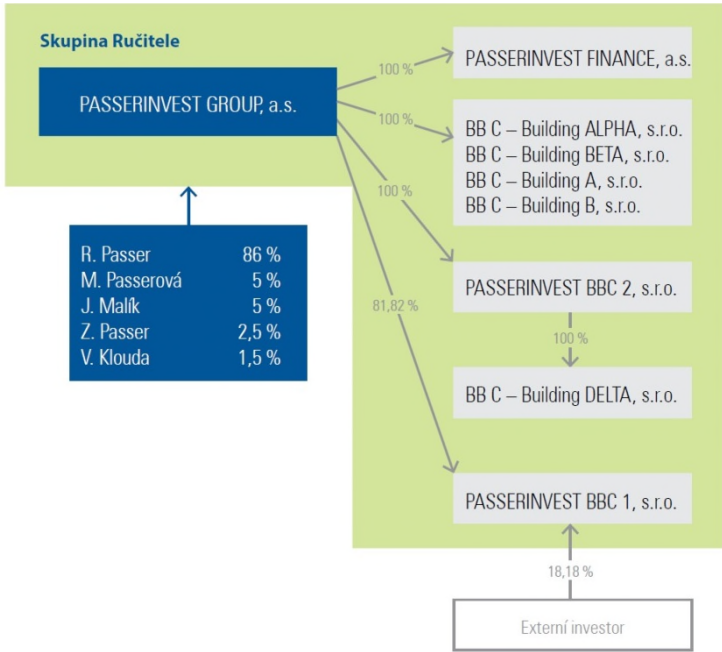
Každé shrnutí se skládá z požadavků, které se nazývají prvky. Tyto prvky jsou obsaženy v oddílech A až E (A.1 – E.7) v tabulkách uvedených níže. Toto shrnutí obsahuje veškeré prvky vyžadované pro shrnutí Emitenta, Ručitele a Dluhopisů. Jelikož některé prvky nejsou pro daného Emitenta, Ručitele nebo Dluhopisy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

ODDÍL A – ÚVOD A UPOZORNĚNÍ

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

ODDÍL B - EMITENT

B.1	Název a firma Emitenta	<p>PASSERINVEST FINANCE, a.s.</p>
B.2	Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost	<p>Emitent je akciovou společností založenou podle českého práva.</p> <p>Emitent je zapsán u Městského soudu v Praze, spisová značka B 21947, IČ: 054 96 446. Sídlo společnosti je na adrese Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“ nebo také „NOZ“), a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“) a zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (dále jen „živnostenský zákon“), ve znění pozdějších předpisů.</p>
B.4b	Popis známých trendů	<p>Trendy týkající se Emitenta vycházejí zejména ze skutečnosti, že hlavní činností Emitenta bude poskytování vnitroskupinového financování společnosti v rámci Skupiny Ručitele (jak je definována níže). Na Emitenta budou proto nepřímo působit totožné vlivy, jako na členy Skupiny Ručitele, kterým Emitent poskytne</p>

		<p>financování. Tyto trendy budou ovlivňovat schopnost členů Skupiny Ručitele splácet prostředky poskytnuté Emitentem. Trendy, které Emitenta ovlivňují, se projevují zejména na trhu kancelářských nemovitostí. Hlavním trhem, na kterém Skupina Ručitele působí, je Česká republika, konkrétně hlavní město Praha.</p> <p>Od data poslední auditované závěrky nedošlo k žádné významné negativní změně výhlídek Emitenta.</p>
B.5	Informace o skupině	<p>Jediným akcionářem Emitenta je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., se sídlem na adrese Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, IČ: 261 18 963, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn.: B 6173 (dále jen „Ručitel“). Majoritním akcionářem Ručitele je pan Radim Passer, který vlastní 86 % veškerých akcií Ručitele. Dalšími akcionáři jsou paní Ing. Marie Passerová, jež vlastní 5 % veškerých akcií Ručitele, pan Ing. Jan Malík, jež vlastní 5 % veškerých akcií Ručitele, pan Zbyněk Passer, jež vlastní 2,5 % veškerých akcií Ručitele a pan Ing. Vladimír Klouda, jež vlastní 1,5 % veškerých akcií Ručitele.</p> <p>Emitent je součástí Skupiny Ručitele (dále jen „Skupina Ručitele“), která je tvořena Ručitelem a dalšími společnostmi ovládanými Ručitelem, které s ním tvoří konsolidační celek.</p> <p>Podle konsolidované účetní závěrky Ručitele za prvních šest měsíců, vypracované k 30. červnu 2016, tvořilo konsolidovaný celek Ručitele, včetně společností ve společných podnicích, šest společností. Vzhledem k rozsahu aktivit a projektů Skupiny Ručitele podléhá organizační struktura průběžným změnám v souvislosti s organizací aktivit Skupiny Ručitele. Hlavním předmětem podnikatelské činnosti Skupiny Ručitele je development kancelářských budov a vlastnictví, provoz a správa již dokončených budov.</p> <p>Níže uvedené schéma ukazuje strukturu Skupiny Ručitele a postavení Emitenta ve Skupině Ručitele k datu tohoto Prospektu.</p>  <p>Emitent a další společnosti náležející do Skupiny Ručitele jsou rovněž součástí širší skupiny společností, které ovládá pan Radim Passer (dále jen „Skupina RP“).</p>
B.9	Odhad zisku nebo prognóza zisku	Nepoužije se; Emitent se rozhodl tyto údaje do Prospektu nezařadit.
B.10	Ověření historických	Historické finanční údaje vycházejí z auditované nekonsolidované účetní závěrky Emitenta za období od 20. října 2016 do 31. prosince 2016, kterou ověřil auditor

	finančních údajů	Emitenta, společnost SP Audit, s.r.o., se sídlem Praha 10 - Vršovice, Murmanská 1475/4, PSČ 10000 a vydal k ní výrok „bez výhrad“.																																																																
B.12	Vybrané finanční údaje	<p>Následující tabulky uvádějí přehled vybraných finančních údajů Emitenta za období od vzniku Emitenta tj. 20. října 2016 do 31. prosince 2016. Údaje vždy vycházejí z auditované nekonsolidované účetní závěrky Emitenta vypracované v souladu s mezinárodními standardy pro finanční výkaznictví ve znění platném v Evropské unii („IFRS“).</p> <p>Výkaz o finanční pozici – údaje v tis. Kč</p> <table> <thead> <tr> <th>K datu</th> <th>31. prosince 2016 (auditované údaje)</th> <th>20. října 2016 (auditované údaje)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</td> <td>1.968</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobá aktiva celkem</td> <td>1.968</td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td> <td>1.968</td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>Základní kapitál</td> <td>2.000</td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>Kumulované výsledky hospodaření</td> <td>-44</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál celkem</td> <td>1.956</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Krátkodobé závazky</td> <td>12</td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>Závazky celkem</td> <td>12</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</td> <td>1.968</td> <td>2.000</td> </tr> </tbody> </table> <p>Výkaz o úplném výsledku – údaje v tis. Kč.</p> <table> <thead> <tr> <th>Za období od 20. října 2016 do 31. prosince 2016</th> <th>(auditované údaje)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Provozní výsledek hospodaření</td> <td>-42</td> </tr> <tr> <td>Finanční výsledek hospodaření</td> <td>-2</td> </tr> <tr> <td>Zisk/(Ztráta) před zdaněním</td> <td>-44</td> </tr> <tr> <td>Zisk/(Ztráta) z pokračujících činností po zdanění</td> <td>-44</td> </tr> <tr> <td>Zisk/(Ztráta) za účetní období</td> <td>-44</td> </tr> <tr> <td>Úplný výsledek celkem za účetní období</td> <td>-44</td> </tr> </tbody> </table> <p>Přehled o peněžních tocích – údaje v tis. Kč.</p> <table> <thead> <tr> <th>Za období od 20. října 2016 do 31. prosince 2016</th> <th>(auditované údaje)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Počáteční stav finančních prostředků k 20. říjnu 2016</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Zisk/ztráta před zdaněním</td> <td>-44</td> </tr> <tr> <td>Změna stavu závazků</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>Úhrady základního kapitálu</td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>Konečný stav finančních prostředků</td> <td>1.968</td> </tr> </tbody> </table> <p>Přehled o změnách ve vlastním kapitálu – údaje v tis. Kč.</p> <table> <thead> <tr> <th>Za období od 20. října 2016 do 31. prosince 2016</th> <th>(auditované údaje)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Počáteční stav k 20. říjnu 2016</td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>Úplný výsledek celkem za účetní období</td> <td>-44</td> </tr> <tr> <td>Konečný stav k 31. prosinci 2016</td> <td>1.956</td> </tr> </tbody> </table> <p>Finanční údaje jsou ovlivněny skutečností, že Emitentem je společnost založená v roce 2016 za účelem vnitropodnikového financování skupiny Ručitele důsledkem čehož nedisponuje k datu vypracování Prospektu žádným majetkem a v minulosti nevykonával žádnou činnost.</p> <p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.</p> <p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu Emitent neuveřejnil žádné další hospodářské výsledky.</p>	K datu	31. prosince 2016 (auditované údaje)	20. října 2016 (auditované údaje)	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1.968	0	Krátkodobá aktiva celkem	1.968	2.000	AKTIVA CELKEM	1.968	2.000	Základní kapitál	2.000	2.000	Kumulované výsledky hospodaření	-44	0	Vlastní kapitál celkem	1.956		Krátkodobé závazky	12	2.000	Závazky celkem	12	0	VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	1.968	2.000	Za období od 20. října 2016 do 31. prosince 2016	(auditované údaje)	Provozní výsledek hospodaření	-42	Finanční výsledek hospodaření	-2	Zisk/(Ztráta) před zdaněním	-44	Zisk/(Ztráta) z pokračujících činností po zdanění	-44	Zisk/(Ztráta) za účetní období	-44	Úplný výsledek celkem za účetní období	-44	Za období od 20. října 2016 do 31. prosince 2016	(auditované údaje)	Počáteční stav finančních prostředků k 20. říjnu 2016	0	Zisk/ztráta před zdaněním	-44	Změna stavu závazků	12	Úhrady základního kapitálu	2.000	Konečný stav finančních prostředků	1.968	Za období od 20. října 2016 do 31. prosince 2016	(auditované údaje)	Počáteční stav k 20. říjnu 2016	2.000	Úplný výsledek celkem za účetní období	-44	Konečný stav k 31. prosinci 2016	1.956
K datu	31. prosince 2016 (auditované údaje)	20. října 2016 (auditované údaje)																																																																
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1.968	0																																																																
Krátkodobá aktiva celkem	1.968	2.000																																																																
AKTIVA CELKEM	1.968	2.000																																																																
Základní kapitál	2.000	2.000																																																																
Kumulované výsledky hospodaření	-44	0																																																																
Vlastní kapitál celkem	1.956																																																																	
Krátkodobé závazky	12	2.000																																																																
Závazky celkem	12	0																																																																
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	1.968	2.000																																																																
Za období od 20. října 2016 do 31. prosince 2016	(auditované údaje)																																																																	
Provozní výsledek hospodaření	-42																																																																	
Finanční výsledek hospodaření	-2																																																																	
Zisk/(Ztráta) před zdaněním	-44																																																																	
Zisk/(Ztráta) z pokračujících činností po zdanění	-44																																																																	
Zisk/(Ztráta) za účetní období	-44																																																																	
Úplný výsledek celkem za účetní období	-44																																																																	
Za období od 20. října 2016 do 31. prosince 2016	(auditované údaje)																																																																	
Počáteční stav finančních prostředků k 20. říjnu 2016	0																																																																	
Zisk/ztráta před zdaněním	-44																																																																	
Změna stavu závazků	12																																																																	
Úhrady základního kapitálu	2.000																																																																	
Konečný stav finančních prostředků	1.968																																																																	
Za období od 20. října 2016 do 31. prosince 2016	(auditované údaje)																																																																	
Počáteční stav k 20. říjnu 2016	2.000																																																																	
Úplný výsledek celkem za účetní období	-44																																																																	
Konečný stav k 31. prosinci 2016	1.956																																																																	
B.13	Události s dopadem na platební schopnost Emitenta	Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.																																																																

B.14	Závislost na skupině	<p>Emitent je závislý na Ručiteli, který Emitenta ovládá, vzhledem k tomu, že vlastní 100% podíl v Emitentovi.</p> <p>Emitent použije výtěžek Emise na poskytnutí financování různým členům Skupiny Ručitele, což bude do budoucna vést k ekonomické závislosti Emitenta na platební schopnosti dotčených členů Skupiny Ručitele.</p> <p>Skupina Ručitele, jejíž součástí je Emitent, je dále popsána v prvku B.5 a B.16 tohoto oddílu.</p>
B.15	Hlavní podnikatelské aktivity	<p>Emitent má v obchodním rejstříku jako předmět podnikání zapsán pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a výrobu, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona. Emitent žádnou z těchto činností k datu prospektu nevykonává, jeho hlavní činností bude poskytování vnitroskupinového financování, a to za použití finančních prostředků získaných prostřednictvím emise Dluhopisů.</p> <p>Hlavní podnikatelské aktivity Skupiny Ručitele jsou popsány v Oddílu B – Ručitel, prvku B.15.</p>
B.16	Ovládající osoba	<p>Emitent je ovládán ve smyslu § 71 a násl. ZOK panem Radimem Passerem, který přímo vlastní 86 % akcií Ručitele, tj. jediného akcionáře Emitenta.</p> <p>Vztah ovládání Emitenta panem Radimem Passerem je založen výhradně na bázi nepřímého vlastnictví kontrolního balíku akcií tak, jak je popsáno v tomto Prospektu. Emitent si není vědom, že by ovládání Emitenta bylo založeno na jiných formách ovládání, než je přímá majetková účast na základním kapitálu Ručitele jakožto jediného akcionáře Emitenta, jakými např. může být smluvní ujednání.</p> <p>Informace o Skupině Ručitele je rovněž uvedena v prvku B.5 tohoto oddílu.</p>
B.17	Rating Emitenta nebo Dluhopisů	Nepoužije se; Emitentovi ani emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating.
B.18	Popis ručení	Ručitel se podle ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku zavázal uspokojit veškeré dluhy Emitenta související s dluhopisy, zejména povinnosti splatit úrokové výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami do maximální částky odpovídající 150 % celkové jmenovité hodnoty vydaných dluhopisů.
B.19	Informace o Ručiteli	Informace o Ručiteli jsou uvedeny v následujícím oddíle shrnutí ve stejném rozsahu jako údaje o Emitentovi.

ODDÍL B – RUČITEL

B.1	Název a firma Ručitele	PASSERINVEST GROUP, a.s.
B.2	Sídlo / právní forma / právo, podle kterého Ručitel provozuje činnost	<p>Ručitel je akciovou společností založenou dle českého práva.</p> <p>Ručitel je zapsán u Městského soudu v Praze, spisová značka B 6173, IČ: 261 18 963. Sídlo společnosti je na adrese Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00.</p> <p>Ručitel se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, ZOK a Živnostenským zákonem.</p>
B.4b	Informace o známých trendech	<p>Trendy týkající se Ručitele vycházejí zejména ze skutečnosti, že hlavní podnikatelskou činností Ručitele je výstavba, vlastnictví a správa kancelářských budov v oblasti tzv. BB Centra v Praze, kterou Ručitel vykonává prostřednictvím svých dceřiných společností, které realizují, vlastní a spravují jednotlivé budovy.</p> <p>Ručitel rovněž poskytuje poradenské služby v oblasti projektového řízení a správy nemovitostí společnostem v rámci Skupiny Ručitele, včetně pronájmů, rekonstrukcí a poskytuje vnitroskupinové financování. Na Ručitele tak budou</p>

		<p>působit stejné trendy jako na jeho dceřiné společnosti náležející do Skupiny Ručitele.</p> <p>Trendy, které Ručitele ovlivňují, se projevují zejména na trhu kancelářských nemovitostí. Hlavním trhem, na kterém Ručitel působí, je Česká republika, konkrétně hlavní město Praha.</p> <p>Na podnikatelskou činnost Ručitele a společností tvořících Skupinu Ručitele má podstatný vliv zejména makroekonomická situace České republiky, která ovlivňuje poptávku po kancelářských prostorech. Poptávku po kancelářských prostorech v Praze rovněž ovlivňuje probíhající výstavba nových kancelářských budov a rekonstrukce stávajících prostor.</p> <p>Trendy na tomto trhu přímo ovlivňují hodnotu aktiv Ručitele a jeho likviditu. Negativní vývoj trendů na uvedeném trhu (pokles příjmů z nájemného, pokles obsazenosti nebo tržních hodnoty nemovitostí Ručitele) může zásadně ovlivnit jeho schopnost dostát svým ručitelským závazkům.</p> <p>Od data zveřejnění poslední účetní závěrky nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Ručitele.</p>												
B.5	Informace o skupině	<p>Ručitel je součástí výše definované Skupiny Ručitele, která se zabývá především developmentem, vlastnictvím, provozem a správou kancelářských nemovitostí v oblasti tzv. BB Centra v Praze 4. Schéma Skupiny Ručitele je popsáno v Oddílu B – Emitent prvek B.5.</p> <p>Ručitel je rovněž součástí výše definované Skupiny RP, kterou tvoří společnosti ovládané panem Radimem Passerem a která je popsána v Oddílu B – Emitent prvek B.5.</p>												
B.9	Odhad zisku nebo prognóza zisku	Nepoužije se; Emitent se rozhodl tyto údaje do Prospektu nezařadit.												
B.10	Ověření historických finančních údajů	Historické finanční údaje pocházejí z nekonsolidované účetní závěrky za účetní období končící 31. prosince 2014 a z konsolidované účetní závěrky za účetní období končící 31. prosince 2015, přehledu o peněžních tocích za rok 2014, přehledu o peněžních tocích za rok 2015, které ověřil auditor Ručitele, společnost SP Audit, s.r.o., se sídlem Praha 10 - Vršovice, Murmanská 1475/4, PSČ 100 00 a vydal k nim výrok „bez výhrad“.												
B.12	Vybrané finanční údaje	<p>V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané finanční údaje (v tisících Kč) Ručitele vycházející z auditovaných nekonsolidovaných účetních výkazů Ručitele sestavených podle českých účetních standardů k 31. prosinci 2014 a z auditovaných konsolidovaných účetních výkazů Ručitele sestavených podle českých účetních standardů k 31. prosinci 2015, nebo z těchto účetních výkazů odvozené.</p> <p>Emitent pro vyloučení pochybností upozorňuje na skutečnost, že rozdíl mezi některými finančními údaji k 31. prosinci 2015 oproti údajům k 31. prosinci 2014 je způsoben tím, že účetní závěrka Ručitele pro účetní období končící k 31. prosinci 2015 byla sestavena jako konsolidovaná, zatímco účetní závěrka pro účetní období končící k 31. prosinci 2014 byla sestavena jako nekonsolidovaná, neboť konsolidační celek Ručitele splnil kritéria pro konsolidaci poprvé v průběhu roku 2015 v důsledku nabytí podílu v dceřiných (původně sesterských) společnostech, které nyní náleží do Skupiny Ručitele.</p> <p>Vybrané údaje z výkazu o finanční situaci (rozhahy) – údaje v tis. Kč</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>31. prosince 2015 (auditované údaje)</th> <th>31. prosince 2014 (auditované údaje)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dlouhodobý majetek</td> <td>10.904.011</td> <td>991.285</td> </tr> <tr> <td>Oběžná aktiva</td> <td>1.047.318</td> <td>623.472</td> </tr> <tr> <td>Časové rozlišení</td> <td>370.314</td> <td>15.815</td> </tr> </tbody> </table>		31. prosince 2015 (auditované údaje)	31. prosince 2014 (auditované údaje)	Dlouhodobý majetek	10.904.011	991.285	Oběžná aktiva	1.047.318	623.472	Časové rozlišení	370.314	15.815
	31. prosince 2015 (auditované údaje)	31. prosince 2014 (auditované údaje)												
Dlouhodobý majetek	10.904.011	991.285												
Oběžná aktiva	1.047.318	623.472												
Časové rozlišení	370.314	15.815												

Mezitímní finanční údaje	Kladný konsolidační rozdíl / Záporný konsolidační rozdíl (+/-)	-36.828	-	
	AKTIVA CELKEM	12.284.815	1.630.572	
	Vlastní kapitál	3.732.209	857.984	
	Cizí zdroje	8.517.711	771.963	
	Časové rozlišení	34.895	625	
	PASIVA CELKEM	12.284.815	1.630.572	
	Vybrané údaje z výkazu zisků a ztrát – údaje v tis. Kč			
	Za období končící k	31. prosince 2015 (auditované údaje)	31. prosince 2014 (auditované údaje)	
	Provozní výsledek hospodaření	141.672	15.649	
	Finanční výsledek hospodaření	-176.592	-2.696	
	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-27.514	9.494	
	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-27.514	9.494	
	Vybrané údaje z výkazu o peněžních tocích – v tis. Kč			
	Vybrané údaje z přehledu o peněžních tocích	31. prosince 2015 (auditované údaje)	31. prosince 2014 (auditované údaje)	
	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	626.566	233.921	
	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	127.232	-50.056	
	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-509.909	-296.113	
	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	606.526	549.910	
	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	850.415	437.662	
	Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Ručitele.			
Vybrané údaje z výkazu o finanční situaci (rozhvahy) – údaje v tis. Kč				
	30. června 2016	31. prosince 2015		
Dlouhodobý majetek	10.913.664	10.904.011		
Oběžná aktiva	1.087.711	1.047.318		
Časové rozlišení	427.407	370.314		
Konsolidační rozdíl	-32.723	-36.828		
AKTIVA CELKEM	12.396.059	12.284.815		
Vlastní kapitál	4.199.527	3.732.209		
Cizí zdroje	8.175.418	8.517.711		
Rezervy	2.021	2.021		
Časové rozlišení	21.114	34.895		
PASIVA CELKEM	12.396.059	12.284.815		
Vybrané údaje z výkazu zisků a ztrát – údaje v tis. Kč				
Za období končící k	30. června 2016	30. června 2015		
Provozní výsledek hospodaření	75.667	65.027		
Finanční výsledek hospodaření	-78.933	-121.492		
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	4.738	-50.026		
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	4.738	-50.026		
Výsledek hospodaření před zdaněním	-3.266	-56.465		
Vybrané údaje z výkazu o peněžních tocích – v tis. Kč				
Vybrané údaje z přehledu o peněžních tocích	1. ledna 2016 – 30. června 2016	1. ledna 2015 – 30. června 2015		
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	850.415	626.474		
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-54.277	496.419		
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-87.394	-2.354.035		
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční	268.936	2.070.097		

		<p>činnosti</p> <p>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období 977.680 838.955</p> <p>V období následujícím po období, za které jsou uvedeny historické finanční údaje, uskutečnil Ručitel akvizici 100% podílu ve společnostech BB C - Building A, s.r.o. a BB C - Building B, s.r.o., které vlastní budovu A a budovu B nacházející se v oblasti tzv. BB Centra v Praze 4.</p>
B.13	Události s dopadem na platební schopnost Ručitele	<p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné události specifické pro Ručitele, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Ručitele, s výjimkou akvizice 100% podílu ve společnostech BB C - Building A, s.r.o. a BB C - Building B, s.r.o., které vlastní budovu A a budovu B nacházející se v oblasti tzv. BB Centra v Praze 4.</p>
B.14	Závislost na skupině	<p>Ručitel ovládá jednotlivé projektové společnosti, které realizují developerské projekty či vlastní již dokončené nemovitosti, tudíž je závislý na jejich ekonomických výsledcích, jež se přímo projevují v konsolidovaných hospodářských výsledcích Ručitele.</p> <p>Informace o Skupině Ručitele jsou rovněž uvedeny v Oddílu B – Emitent, v prvcích B.5 a B.15.</p>
B.15	Hlavní podnikatelské aktivity	<p>Hlavní činností Ručitele jsou investice do komerčních nemovitostí formou developerské činnosti nebo akvizice dokončených projektů s různou mírou pronajatosti a jejich dlouhodobá správa. Svoji podnikatelskou činnost realizuje prostřednictvím uskupení projektových společností tvořící Skupinu Ručitele. Ručitel poskytuje poradenské služby v oblasti projektového řízení a správy nemovitostí společnostem v rámci Skupiny Ručitele, včetně pronájmů, rekonstrukcí a poskytování vnitroskupinového financování. Hlavní investiční lokalitou Ručitele je pražské BB Centrum, administrativní park ohraničený ulicemi 5. května, Michelská, Baarova, kde bude alokována většina prostředků získaných prostřednictvím Emise.</p> <p>Hlavní podnikatelské aktivity Skupiny Ručitele jsou popsány v Oddílu B – Emitent, v prvku B.5 a B.15.</p>
B.16	Ovládající osoba	<p>Ručitel je ovládán ve smyslu § 71 a násl. ZOK panem Radimem Passerem, který přímo vlastní 86 % akcií Ručitele.</p> <p>Vztah ovládání Ručitele panem Radimem Passerem je založen výhradně na bázi přímého vlastnictví kontrolního balíku akcií tak, jak je popsáno v tomto Prospektu. Ručitel si není vědom, že by ovládání Ručitele bylo založeno na jiných formách ovládání, než je majetková účast na základním kapitálu Ručitele, jakými např. může být smluvní ujednání.</p> <p>Informace o Skupině Ručitele jsou rovněž uvedeny v Oddílu B – Emitent v prvku B.5 a B.15.</p>
B.17	Rating Ručitele nebo jeho dluhových cenných papírů	<p>Nepoužije se; Ručiteli ani emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating.</p>

ODDÍL C – CENNÉ PAPIRY

C.1	Popis Dluhopisů / ISIN	Zaknihované dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou 5,25% p.a. v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 1.500.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých) splatné v roce 2023, ISIN CZ0003515934, vydávané na základě zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění.
C.2	Měna Dluhopisů	Koruna česká (CZK).
C.5	Převoditelnost Dluhopisů	Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
C.8	Popis práv spojených s Dluhopisy	<p>Práva a povinnosti plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky Dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke Dni konečné splatnosti dluhopisů a právo na výnos vyplácený ke Dnům výplaty úroků. S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat v Případech porušení povinnosti předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění, resp. Emisními podmínkami.</p> <p>Emitent je oprávněn za podmínek stanovených Emisními podmínkami Dluhopisy předčasně splatit, avšak ne dříve než k datu následujícímu čtyři roky po Datu emise.</p> <p>Emitent a Ručitel jsou po dobu trvání dluhů z Dluhopisů povinni nezřizovat zajištění k určitým typům svých aktiv (tzv. negativní závazek). Emitent a Ručitel jsou rovněž povinni dodržovat určité finanční ukazatele a omezení, konkrétně úroveň zadlužení na konsolidované bázi, omezení výplat akcionářům, výše vlastního kapitálu na konsolidované bázi či minimální objem příjmů z nájemného.</p> <p>Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého splnění rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným dluhům Emitenta zajištěným ručením ze strany Ručitele (jak je definován níže), s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.</p> <p>Dluhopisy jsou zajištěny ručením ze strany společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ 261 18 963, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 6173 (dále jen „Ručitel“).</p>
C.9	Výnos Dluhopisů	<p>Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25% p.a., a to až do Dne konečné splatnosti dluhopisů. Úrok je vyplácen čtvrtletně zpětně, vždy k 31. březnu, 30. červnu, 30. září a 31. prosinci příslušného roku. Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období (včetně takového dne) do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje (vyjma takového dne). Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů, resp. Dnem předčasné splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. Úroková sazba není odvozena od podkladového nástroje. Dnem konečné splatnosti je 31. března 2023 za předpokladu, že nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů. Zástupce držitelů Dluhopisů není k datu tohoto Prospektu ustanoven.</p> <p>Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší 1 (slovy: jednoho) roku se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát) dní rozdělených do 12 (slovy: dvanácti) měsíců po 30 dnech a celé období kalendářního roku (BCK Standard 30E/360).</p>

C.10	Derivátová složka platby úroku	Nepoužije se; taková derivátová složka v případě Dluhopisů neexistuje.
C.11	Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh	Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 31. březnu 2017.

ODDÍL D – RIZIKA

D.2	Hlavní rizika specifická pro Emitenta a Ručitele	<p>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující faktory:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emitent je vystaven riziku likvidity Riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta, kterému je Emitent vystaven v případě opožděných plateb jistiny a úroků v souvislosti s poskytnutými úvěry ve Skupině Ručitele. Prostředky získané z emise Dluhopisů Emitent poskytne výhradně prostřednictvím vnitroskupinového financování jiným společnostem ze Skupiny Ručitele. Neschopnost členů Skupiny Ručitele splácet zapůjčené finanční prostředky Emitentovi může vést až k insolvenčnímu riziku Emitenta. • Emitent je vystaven kreditnímu riziku Kreditní riziko představuje riziko ztrát, kterým je Emitent vystaven v případě, že dlužníci Emitenta řádně a včas neuhradí své závazky vůči Emitentovi. Vzhledem k tomu, že Emitent poskytne prostředky z emise Dluhopisů výhradně jako vnitroskupinové financování společností v rámci Skupiny Ručitele, schopnost Emitenta splácet závazky z Dluhopisů je závislá na schopnosti Skupiny Ručitele a jednotlivých společností v ní zabezpečit dostatek zdrojů na splácení závazků Emitenta z Dluhopisů. • Emitent je vystaven riziku ve vztahu ke způsobu použití prostředků získaných z emise Dluhopisů Emitent předpokládá, že prostředky získané z emise Dluhopisů použijí členové Skupiny Ručitele k financování akvizic nemovitostí a k refinancování dluhopisů vydaných Ručitelem. Rozhodnutí Emitenta o tom, do jakých konkrétních společností ze Skupiny Ručitele půjdou prostředky získané z emise Dluhopisů a jakým způsobem budou dále využity, však bude známo až po zahájení veřejné nabídky, popřípadě až po jejím ukončení (v závislosti na množství takto získaných prostředků). Rovněž existuje riziko, že v případě, že Emitent, respektive některá ze společností ze Skupiny Ručitele, bude takto získané prostředky investovat nevhodným způsobem (například do krátkodobých cenných papírů nebo termínovaných vkladů) nebo tyto prostředky nebude po nějakou dobu investovat vůbec, budou takto nevyužité peněžní prostředky ztrácet na svojí hodnotě. • Emitent je účelově založená společnost, která nebude vykonávat jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení závazků z Dluhopisů, pokud by primární zdroj splacení Dluhopisů (čili splátky vnitroskupinového financování) nebyl dostatečný na jejich úplné splacení. • Provoz Emitenta je závislý na sdílení administrativní, správní, účetní a IT infrastruktury Skupiny Ručitele. • Emitent je vystaven střetu zájmů akcionářů Emitenta a Vlastníků dluhopisů Nelze vyloučit, že některé společnosti ze Skupiny Ručitele začnou podnikat kroky, které mohou být vedeny ve prospěch Skupiny Ručitele jako takové než ve prospěch Emitenta a Vlastníků dluhopisů.
------------	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> • V případě nečekaných událostí může dojít ke změně vlastnické struktury Emitenta či jiných společností v rámci Skupiny Ručitele. Tímto může dojít ke změně kontroly a úpravy strategie Emitenta a Skupiny Ručitele, která může mít jiné cíle než dosavadní. • Emitent je vystaven riziku refinancování Dluhopisů. Nelze vyloučit, že schopnost Emitenta uhradit k datu splatnosti jistinu z Dluhopisů bude záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak). Není přitom jisté, že Emitent takové financování získá. Schopnost Emitenta získat další financování je podstatným způsobem odvislé od hodnoty nemovitostí ve vlastnictví Skupiny Ručitele. V případě poklesu jejich tržní hodnoty nemusí být Emitent schopen získat nové financování, což může mít negativní dopad na schopnost Emitenta splatit své závazky z Dluhopisů. • Emitent je vystaven riziku spojeném s ovládním Emitenta Emitent je ovládán jedinou fyzickou osobou a to výhradně na bázi přímého vlastnictví kontrolního balíku akcií v Ručiteli jakožto jediném akcionáři Emitenta. Pokud by došlo k rozporu mezi zájmy ovládající osoby či ke změně kontroly ve vztahu k Emitentovi, mohla by taková skutečnost mít negativní dopad na Emitenta a/nebo investici do Dluhopisů. • Přestože v současnosti neexistují žádná soudní, rozhodčí ani jiná řízení (probíhající nebo hrozící), které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta či členů Skupiny Ručitele, na kterých Emitent bude závislý, do budoucna nelze vznik takových sporů vyloučit. • Se zahájením insolvenčního řízení proti dlužníkovi jsou spojeny určité právní účinky (zejména omezení týkající se možnosti dlužníka nakládat se svým majetkem). I v případě podání neopodstatněného návrhu na zahájení insolvenčního řízení proti Emitentovi, by Emitent byl omezen v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta a výsledcích jeho podnikání. • Právní, regulatorní a daňové prostředí v České republice je předmětem častých změn a zákony nemusí být vždy uplatňovány soudy a orgány veřejné moci jednotně. Změny zákonů nebo změny jejich interpretace v budoucnu mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost a finanční vyhlídky Emitenta. Zejména změny daňových předpisů mohou nepříznivě ovlivnit způsob splácení a výši příjmů Emitenta ze splácení vnitroskupinového financování, což může mít nepříznivý vliv na schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů. • Emitent je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se členů Skupiny Ručitele a rizicích realitního trhu. Na Emitenta se nepřímo vztahují rizikové faktory týkající se podnikatelské činnosti Skupiny Ručitele, přičemž ty jsou více popsány níže v části týkající se rizikových faktorů vztahujících se k Ručiteli. <p>Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli zahrnují především následující faktory:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ručitel je vystaven kreditnímu riziku. Kreditní riziko představuje riziko ztrát, kterým je Ručitel vystaven v případě, že třetí strany nesplní svůj závazek vůči Ručiteli vyplývající z finančních nebo obchodních vztahů Ručitele. • Ručitel je vystaven riziku likvidity. Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Ručitele, kterému je Ručitel vystaven v případě opožděných plateb jistiny a úroků v souvislosti s poskytnutými úvěry ve Skupině Ručitele a předčasné splatnosti dluhů (výdajů) Ručitele.
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> • Ručitel je vystaven riziku volatility měnového kurzu. Změna hodnoty EUR proti CZK by měla dopad na zvýšenou, resp. sníženou hodnotu zamýšlených investic Ručitele v EUR. • Ručitel je vystaven riziku konkurence. Ručitel a celá Skupina Ručitele podniká v oblasti realitního trhu a je účastníkem hospodářské soutěže. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu a na chování konkurence. • Ručitel je vystaven riziku lokality BB Centra. Ručitelovy klíčové nemovitosti se nacházejí v lokalitě BB Centrum a chystá další investice v této lokalitě. Výstavba nových a rozvoj stávajících komerčních a administrativních lokalit může způsobit snížení zájmu ze strany potenciálních nájemců o budovy v BB Centru a způsobit pokles jejich hodnoty. V důsledku poklesu hodnoty nemovitostí může mít Ručitel problém získat nové financování a uhradit své dluhy vyplývající z Ručitelského prohlášení. • Ručitel je vystaven riziku ztráty klíčových osob. Riziko ztráty klíčových osob představuje riziko, že klíčové osoby Ručitele, tj. členové managementu a především senior managementu spolupůsobící při vytváření a uskutečňování klíčových strategií a podnikání Ručitele, již nebudou Ručitelem dále motivováni a udrženi. • Ručitel je vystaven riziku možných budoucích soudních a jiných řízení. Ručitel není účastníkem soudních, rozhodčích ani jiných řízení, která by významně souvisela s jeho finanční nebo provozní situací, do budoucna však existenci takových sporů nelze vyloučit. • Ručitel je vystaven riziku zahájení insolvenčního řízení. V případě podání návrhu na zahájení insolvenčního řízení může být Ručitel po neurčitou dobu omezen v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Ručitele a jeho výsledcích podnikání. Tento následek může nastat, ať je návrh na zahájení insolvenčního řízení opodstatněný či neopodstatněný. • Ručitel je vystaven riziku závislosti na Skupině Ručitele. Schopnost Ručitele dostát svým závazkům může být významným způsobem ovlivněna hospodářskou a finanční situací ostatních společností ze Skupiny Ručitele, neboť služby poskytované Ručitelem v rámci jeho podnikatelské činnosti jsou poskytovány téměř výhradně ve vztahu k jiným společnostem ze Skupiny Ručitele, v důsledku čehož jsou příjmy Ručitele téměř zcela závislé na společnostech ze Skupiny Ručitele. • Ručitel je vystaven riziku spojeném s ovládním Ručitele. Ručitel je ovládán jedinou fyzickou osobou a to výhradně na bázi přímého vlastnictví kontrolního balíku akcií. Pokud by došlo k rozporu mezi zájmy hlavního akcionáře či ke změně kontroly ve vztahu k Ručiteli, mohla by taková skutečnost mít negativní dopad na Ručitele a/nebo investici do Dluhopisů. • Ručitel je vystaven riziku spojenému se zárukami. Ručitel ručí za splnění některých dluhů společností ze Skupiny Ručitele a Skupiny RP vzniklých v souvislosti s bankovním financováním těchto společností, a to do výše 187.300.000 Kč, tento objem se však může v budoucnu zvýšit v souvislosti s podnikáním Skupiny Ručitele a Skupiny RP. Ručitel nemůže předjímat ani ovlivnit, zda v budoucnu budou takové záruky realizovány. Případná realizace těchto záruk by mohla mít negativní dopad na finanční situaci Ručitele a tím i na investici do Dluhopisů. • Ručitel je vystaven riziku spojenému se změnou podnikatelské činnosti. Ručitel může začít vyvíjet podnikatelskou činnost v dalších ekonomických oblastech. Nelze vyloučit, že tato činnost bude ztrátová,
--	--	---

		<p>případně si vyžádá podstatné investice, což může mít negativní dopad na Ručitelovu schopnost hradit dluhy z Ručitelského prohlášení.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ručitel je vystaven riziku sekundární závislosti na rizicích týkajících se nemovitostí členů Skupiny Ručitele a rizicích realitního trhu. <p>Mezi tato rizika patří zejména riziko neobsazenosti pronajímaných prostor, dále pak riziko poškození nemovitostí vlastněných členy Skupiny Ručitele a související potřeba náhlých oprav, riziko týkající se hodnoty pozemků a budov vlastněných členy Skupiny Ručitele, riziko růstu úrokových sazeb přijatých úvěrů, riziko ceny služeb nájemců, riziko přerušeni nebo ukončení provozu, riziko související s vývojem tržního nájmu a poptávkou po komerčních prostorech, riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí vlastněných členy Skupiny Ručitele, riziko spojené s nezískáním bankovního úvěru, riziko podpojištění majetku, riziko schvalovacích procesů, riziko růstu pořizovacích nákladů, riziko ztráty z finančních derivátů, riziko akvizic, riziko měnících se preferenční nájemců a nutnosti kontinuálních investic, riziko investic do nově nabytých nemovitostí, riziko lokality, riziko technického nebo morálního zastarání vlastněných budov a změny požadovaných standardů kancelářských budov.</p> <p>Rizikové faktory vyplývající z působení Ručitele a Skupiny Ručitele na českém trhu zahrnují především následující faktory:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nepříznivý vývoj celkové makroekonomické situace nebo politická nestabilita může způsobit utlumení hospodářských aktivit podnikatelských subjektů, obchodních partnerů Ručitele a Skupiny Ručitele. • Vzhledem k zaměření Skupiny Ručitele výlučně na český trh je finanční výkonnost Ručitele a Skupiny Ručitele podstatným způsobem spojena s výkonností ekonomiky České republiky. • Významné změny inflace nebo úrokové míry ovlivňují hospodářské výsledky Ručitele a Skupiny Ručitele. • Proměnlivý výklad daňových předpisů ze strany finančních úřadů, nesoulad vývoje místního komunitárního práva, prodloužení lhůty pro splacení dluhů, jakož i možnost uloženi vysokých pokut, spojených s působením Skupiny Ručitele na českém trhu představují daňové riziko. • Nepředvídatelné události (přírodní katastrofy, teroristické útoky) mohou způsobit poruchy na finančních trzích. Rychlý pohyb měnových kurzů může mít vliv na hodnotu Dluhopisů. • Možné zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni a jiné významné vnější události včetně výkyvů na finančních trzích mohou nepříznivě ovlivnit úrokové sazby, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku jednotlivých zemí, ve kterých Skupina Ručitele působí a mohou se nepříznivě projevit na hospodářských výsledcích Skupiny Ručitele a Ručitele. • Možné ukončení devizové intervence v České republice spojené se změnou směnného kurzu české koruny vůči euru může mít nepříznivý dopad na Skupinu Ručitele.
D.3	Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy a Ručení	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům a Ručení zahrnují především následující faktory:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dluhopisy jsou finančním nástrojem, který není vhodný pro všechny investory a vhodnost takové investice musí investor s ohledem na své znalosti a zázemí pečlivě uvážit. • Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování Emitentem a/nebo Ručitelem může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. • Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou jsou vystaveny riziku poklesu jejich ceny v důsledku změny tržních úrokových sazeb.

		<ul style="list-style-type: none"> • Obchodování s Dluhopisy může být méně likvidní než obchodování s jinými dluhovými cennými papíry. • Návratnost investic do Dluhopisů mohou negativně ovlivnit různé poplatky třetím stranám (např. poplatky za vedení evidence Dluhopisů). • Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. • Předčasné splacení Dluhopisů může negativně ovlivnit výši předpokládaného výnosu z Dluhopisů. • Návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna daňovým zatížením. • Návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna výší inflace. • Investiční aktivity některých investorů jsou předmětem regulace a je na uvážení takového investora, zda je pro něj investice do Dluhopisů přípustná. • Změna právních předpisů v budoucnu může negativně ovlivnit hodnotu Dluhopisů. • Objednávky Dluhopisů mohou být Vedoucími spoluzájemci po dohodě s Emitentem zkráceny. • Neexistuje rozhodovací praxe českých soudů týkající se zajištění pohledávek z dluhopisů prostřednictvím ručitelského prohlášení. • Ručitelské prohlášení zajišťuje dluhy Emitenta pouze do omezené výše. • Nelze zaručit, že Ručitel bude schopen své povinnosti vyplývající z Ručitelského prohlášení splnit.
--	--	--

ODDÍL E - NABÍDKA

E.2b	Důvody nabídky a použití výnosů	<p>Emitent poskytne prostředky získané z emise Dluhopisů prostřednictvím vnitropodnikového financování jiným společností ze Skupiny Ručitele a Skupiny RP. Emitent předpokládá, že tyto společnosti ze Skupiny Ručitele a Skupiny RP použijí získané prostředky zejména ke (i) splacení dluhopisů PSG 5,25/2017, ISIN CZ0003511461, vydaných Ručitelem, (ii) refinancování vlastních zdrojů Ručitele vložených do akvizice společností BB C - Building A, s.r.o. a BB C - Building B, s.r.o., (iii) financování akvizic nemovitostí a nemovitostních projektových společností a (iv) financování společností Skupiny Ručitele a Skupiny RP.</p> <p>Emitent prostředky získané z emise Dluhopisů neposkytne žádné společnosti mimo Skupinu Ručitele a Skupinu RP.</p>
E.3	Popis podmínek nabídky	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Vedoucích spoluzájemců Emise, tj. prostřednictvím společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČ: 649 48 242, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 3608, a společnosti J & T BANKA, a.s., se sídlem Praha 8, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, IČ: 471 15 378, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731.</p> <p>První fáze veřejné nabídky bude probíhat před Datem emise od 13. března 2017 do 30. března 2017. Nepodaří-li se během první fáze upsat všechny Dluhopisy, budou Dluhopisy následně nabízeny i v druhé fázi a to od Data emise (tj. 31. března 2017) do 9. března 2018. Emitent hodlá prostřednictvím Vedoucích spoluzájemců nabízet Dluhopisy v rámci veřejné nabídky a zájemcům z řad tuzemských či zahraničních kvalifikovaných investorů a rovněž neprofesionálním (retailovým) investorům v České republice. Emitent je oprávněn veřejnou nabídku jednostranně ukončit, a to nejdříve k 31. květnu 2017. Informace o případném ukončení veřejné nabídky bude zveřejněna na webových stránkách Emitenta www.passerinvest.cz (v sekci <i>Společnost, Pro investory</i>) a na webových stránkách každého z Vedoucích spoluzájemců, v případě UniCredit na www.unicreditbank.cz (v sekci <i>Firmy, Velké firmy, Operace na kapitálovém trhu</i>,</p>

Informace k vybraným emisím dluhopisů) a v případě J&T na adrese www.jtbank.cz (v sekci *Důležité informace, Emise cenných papírů*).

Emitent je též oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise, než byla předpokládána celková jmenovitá hodnota emise a to až do výše 2.250.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy dvě stě padesát milionů korun českých). Vedoucí spolumanažeři ani žádná jiná osoba v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.

Investoři budou osloveni Vedoucími spolumanažery a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. V souvislosti s podáním objednávky mají retailoví investoři povinnost uzavřít s příslušným Vedoucím spolumanažerem komisionářskou smlouvu, dále mají retailoví investoři povinnost otevřít u příslušného Vedoucího spolumanažera peněžní účet v českých korunách (dále jen „Kč“ nebo i „CZK“) za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů.

Emitent může též nabízet Dluhopisy sám s tím, že upíše vlastní Dluhopisy o jmenovité hodnotě určené na základě dohody s Vedoucími spolumanažery. Emitent takto nabyté vlastní Dluhopisy bude nabízet potenciálním investorům. Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit Dluhopisy, je stanovena na 50.000 Kč. Vedoucí spolumanažeři budou oprávněni objednatky investorů dle vlastního uvážení a po dohodě s Emitentem krátit (s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet investora za tímto účelem sdělený Vedoucímu spolumanažerovi).

Po přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP budou Dluhopisy na BCPP obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v českých korunách. Vypořádání bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy BCPP a Centrálního depozitáře.

V rámci první fáze veřejné nabídky, uzavře Emitent s každým Vedoucím spolumanažerem nejpozději jeden (1) pracovní den před Datem emise rámcovou smlouvu o upsání Dluhopisů, na jejichž základě Vedoucí spolumanažeři Dluhopisy k Datu emise upíší a koupí. Následně, v rámci stejného obchodního dne, uspokojí Vedoucí spolumanažeři objednávky podané koncovými investory a převedou Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci investičních nástrojů. Zároveň každý Vedoucí spolumanažer inkasuje z peněžních účtů koncových investorů hodnotu odpovídající kupní ceně za Dluhopisy. Výslovný souhlas koncového investora s inkasem je součástí výše uvedené smlouvy.

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise bude činit 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu.

Druhá fáze veřejné nabídky - UniCredit

Po vyhledání koncových investorů a obdržení závazných objednávek UniCredit uzavře s Emitentem každý měsíc nejpozději jeden (1) pracovní den před dnem vydání příslušné tranše Dluhopisů smlouvu o upsání Dluhopisů, na jejímž základě UniCredit koupí Dluhopisy za účelem uspokojení závazných objednávek koncových investorů učiněných po Datu emise. Následně, v rámci stejného obchodního dne, uspokojí UniCredit objednávky podané koncovými investory a převede Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v Centrálním depozitáři. Zároveň UniCredit inkasuje z peněžních účtů koncových investorů kupní ceny za Dluhopisy, které tam nejpozději k takovému dni musí být k dispozici. Výslovný souhlas koncového investora s inkasem je součástí Komisionářské smlouvy. Kupní cena za Dluhopisy bude rovna ceně, za kterou UniCredit kupuje Dluhopisy kdykoliv po Datu emise od Emitenta, která bude určena vždy na základě aktuálních tržních podmínek a případného alikvotního úrokového výnosu a bude uveřejněna na webové stránce UniCredit na adrese

		<p>www.unicreditbank.cz (v sekci <i>Firmy, Velké firmy, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů</i>). Kupní cena za nabízené Dluhopisy bude UniCredit uveřejňována po celou dobu trvání veřejné nabídky.</p> <p>Druhá fáze veřejné nabídky – J&T</p> <p>Po vyhledání koncových investorů a obdržení závazných objednávek bude J&T umístěné Dluhopisy v průběhu veřejné nabídky kupovat vždy v příslušný pracovní den daného týdne, kdy bude docházet k vypořádání obchodů s koncovými investory. V rámci stejného obchodního dne, uspokojí J&T objednávky podané koncovými investory a převede Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v Centrálním depozitáři proti zaplacení kupní ceny za příslušné Dluhopisy na účet sdělený investorům J&T (kupní cena musí být na účtu J&T k dispozici nejpozději k počátku dne vypořádání obchodu). Kupní cena za Dluhopisy bude rovna ceně, za kterou J&T kupuje Dluhopisy kdykoliv po Datu emise od Emitenta, která bude určena vždy na základě aktuálních tržních podmínek a případného alikvotního úrokového výnosu a bude uveřejněna na webové stránce J&T na adrese www.jtbanka.cz (v sekci <i>Důležité informace, Emise cenných papírů</i>). Kupní cena za nabízené Dluhopisy bude J&T uveřejňována po celou dobu trvání veřejné nabídky.</p> <p>Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi pak budou zveřejněny na webových stránkách Emitenta www.passerinvest.cz, (v sekci <i>Společnost, Pro investory</i>) a na webových stránkách každého z Vedoucích spolumanažerů, v případě UniCredit na www.unicreditbank.cz (v sekci <i>Firmy, Velké firmy, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů</i>) a v případě J&T na adrese www.jtbank.cz (v sekci <i>Důležité informace, Emise cenných papírů</i>), a to bezprostředně po jejím ukončení, nejpozději však do dne následujícího 12 (slovy: dvanáct) měsíců po datu, kdy schválení tohoto Prospektu nabylo právní moci.</p> <p>Emitent prostřednictvím Kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., IČ 471 15 629, se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1773.</p>
E.4	Zájem osob zúčastněných na Emisi	<p>Emitentovi není, vyjma zájmů Vedoucích spolumanažerů, kteří umísťují Dluhopisy na trhu, Administrátora a zájmu Ručitele, který má zájem na financování aktivit Skupiny Ručitele prostřednictvím Emise, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.</p>
E.7	Náklady účtované investorovi	<p>V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebudou ze strany UniCredit investorovi účtovány žádné poplatky. Každý retailový investor, který koupí Dluhopisy u UniCredit, bude dle aktuálního ceníku UniCredit uvedeného na internetových stránkách UniCredit www.unicreditbank.cz (v sekci <i>Sazebník, Fyzické osoby nepodnikající, 10. Cenné papíry a podílové fondy</i>), hradit běžné poplatky UniCredit za vedení účtu cenných papírů. Tyto náklady nebudou přesahovat výši 0,15 % p.a. z celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů na takovém účtu včetně daně z přidané hodnoty.</p> <p>Investor, který upíše či koupí Dluhopisy u J&T hradí rovněž poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle aktuálního sazebníku J&T k datu obchodu. Tyto náklady činí k datu tohoto Prospektu 0,15 % z objemu transakce, minimálně 2.000 Kč (slovy: dva tisíce korun českých). Aktuální sazebník J&T je uveřejněn na www.jtbank.cz (v sekci <i>Důležité informace, Sazebník poplatků</i>).</p> <p>Každý retailový investor, který koupí Dluhopisy u J&T, bude dle aktuálního ceníku J&T uvedeného na internetových stránkách J&T www.jtbank.cz, (v sekci <i>Důležité informace, Sazebník poplatků</i>), hradit běžné poplatky J&T za vedení</p>

	<p>evidence investičních nástrojů v CDCP, které budou převyšovat poplatky za vedení evidence investičních nástrojů účtované ze strany CDCP o ne více než 20 %. Poplatky účtované ze strany CDCP jsou uvedeny na internetových stránkách CDCP www.cdcp.cz (v sekci <i>Široká veřejnost, Pravidla a předpisy společnosti, ceníky</i>).</p> <p>Ze strany Emitenta nebude investorům účtován žádný poplatek.</p>
--	---

II. RIZIKOVÉ FAKTORY

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

1. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ

(a) Riziko likvidity

Existuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta, kterému je Emitent vystaven v případě opožděných plateb jistiny a úroků v souvislosti s poskytnutými úvěry ve Skupině Ručitele. V případě Emitenta je spojeno se schopností Skupiny Ručitele splácet včas své závazky vzhledem k tomu, že prostředky získané z emise Dluhopisů Emitent poskytne výhradně prostřednictvím vnitroskupinového financování jiným společnostem ze Skupiny Ručitele, kdy Emitent bude zcela závislý na společnostech, kterým poskytne financování. Neschopnost členů Skupiny Ručitele splácet zapůjčené finanční prostředky Emitentovi může vést až k insolvenčnímu stavu Emitenta.

(b) Riziko kreditní závislosti Emitenta na Skupině Ručitele

Existuje riziko, že dlužníci Emitenta řádně a včas neuhradí své závazky vůči Emitentovi. Vzhledem k tomu, že Emitent poskytne prostředky z emise Dluhopisů jako vnitroskupinové financování společností v rámci skupiny tvořené společností PASSERINVEST GROUP, a.s., se sídlem na adrese Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, IČ: 261 18 963, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn.: B 6173, a dalšími společnostmi jí ovládanými, které s ní tvoří konsolidační celek (společně dále jen „**Skupina Ručitele**“), schopnost Emitenta splácet závazky z Dluhopisů bude závislá na schopnosti Skupiny Ručitele zabezpečit dostatek zdrojů na splácení svých závazků vůči Emitentovi, a tak nepřímo na splácení závazků Emitenta z Dluhopisů. Vzhledem k významné závislosti Emitenta na Skupině Ručitele se na schopnosti Emitenta splácet své závazky z emise Dluhopisů mohou nepříznivě projevit i veškerá rizika na straně Ručitele resp. Skupiny Ručitele, která jsou popsána v sekci 2 (*Rizikové faktory týkající se Ručitele*) níže. Dále existuje riziko významného negativního trendu nebo nepředvídatelné skutečnosti, která způsobí neschopnost Emitenta nebo jiných osob ze Skupiny Ručitele splácet včas své závazky nebo neschopnost zpeněžit svá aktiva za přiměřenou cenu v přiměřeném časovém rozpětí.

Emitent je účelově založená společnost, která nebude vykonávat jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení závazků z Dluhopisů, pokud by primární zdroj splacení Dluhopisů (čili splátky vnitroskupinového financování) nebyl dostatečný na jejich úplné splacení.

Aktiva jednotlivých projektových společností náležících do Skupiny Ručitele, včetně nemovitostí a podílů v projektových společnostech jsou a budou zpravidla zastavena ve prospěch bank financujících příslušný developerský projekt či jeho akvizici. V případě úpadku takové projektové společnosti budou pohledávky financující banky uspokojeny prioritně z výtěžku zpeněžení zastavených aktiv. Ostatní věřitelé, včetně Ručitele, Emitenta či jiných společností ze Skupiny Ručitele budou uspokojeni pouze jako nezajištění věřitelé z majetku, který nebyl předmětem zajištění, nebo z výtěžku zpeněžení zastavených aktiv, za předpokladu, že pohledávky zajištěných věřitelů byly z tohoto výtěžku zcela uspokojeny.

Emitent prostředky získané z emise Dluhopisů neposkytne žádné společnosti mimo Skupinu Ručitele a v tomto smyslu neexistuje tedy riziko kreditní závislosti Emitenta na jiných společnostech mimo Skupinu Ručitele.

(c) Riziko vyplývající z použití výtěžku emise Dluhopisů

Emitent poskytne prostředky získané z emise Dluhopisů dalším společností v rámci Skupiny Ručitele a dalším společností ovládaným panem Radimem Passerem (společnosti ovládané panem Radimem Passerem, včetně společností ze Skupiny Ručitele, dále jen „**Skupina RP**“) ve formě vnitroskupinového financování. Emitent předpokládá, že tyto společnosti ze Skupiny Ručitele a Skupiny RP použijí získané prostředky zejména ke (i) splacení dluhopisů PSG 5,25/2017, ISIN CZ0003511461, emitovaných Ručitelem, (ii) refinancování vlastních zdrojů Ručitele vložených do akvizice společností BB C - Building A, s.r.o. a BB C - Building B, s.r.o., (iii) financování akvizic nemovitostí a nemovitostních projektových společností, (iv) financování společností Skupiny Ručitele a Skupiny RP. Konkrétní rozhodnutí Emitenta o tom, do jakých konkrétních společností ze Skupiny Ručitele a Skupiny RP půjdou prostředky získané z emise Dluhopisů a jakým způsobem budou dále využity, bude známo až po Datu Emise (v závislosti na množství získaných prostředků). Investoři rozhodující se na základě Prospektu nebudou mít možnost se s Emitentovým záměrem předem seznámit a nebudou tedy mít možnost odhadnout, zda budou vybrané prostředky investovány výhodně či nevýhodně, což v konečném důsledku může vést až k neschopnosti Emitenta splnit závazky z Dluhopisů.

Rovněž existuje riziko, že v případě, že Emitent, respektive některá ze společností náležících do Skupiny Ručitele, bude takto získané prostředky investovat nevhodným způsobem (například do krátkodobých cenných papírů nebo termínovaných vkladů nebo do jiných investic nesoucích nízký úrokový výnos) nebo tyto prostředky nebude po nějakou dobu investovat vůbec, budou takto nevyužité peněžní prostředky ztrácet na svoji hodnotě.

(d) Riziko Emitenta jako účelově založené společnosti

Emitent je účelově založená společnost, založená výlučně za účelem vydání Dluhopisů. Emitent nebude vykonávat jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení závazků z Dluhopisů, pokud by primární zdroj splacení Dluhopisů (čili splátky vnitroskupinového financování) nebyl dostatečný na jejich úplné splacení.

(e) Riziko provozní závislosti na Skupině Ručitele

Provoz Emitenta je závislý na sdílení administrativní, správní, účetní a IT infrastruktury se Skupinou Ručitele. Možné selhání některých prvků či celé infrastruktury může mít negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit závazky z Dluhopisů.

(f) Riziko střetu zájmů akcionářů Emitenta a Vlastníků dluhopisů

Není možné vyloučit, že v budoucnu Ručitel nebo některý z akcionářů Ručitele začne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny spíše ve prospěch Skupiny Ručitele jako takové než ve prospěch Emitenta a Vlastníků dluhopisů. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit závazky z Dluhopisů.

(g) Riziko změny vlastnické struktury Emitenta a Skupiny Ručitele

Ačkoliv si Emitent není vědom plánů na změny ve své vlastnické struktuře, nelze zcela vyloučit, že by v budoucnu mohlo dojít ke změně vlastnické struktury Emitenta. Může tak dojít rovněž ke změně kontroly a k úpravě strategie Emitenta, která může mít jiné cíle než ta dosavadní. Navíc může dojít ke změně kontroly a strategie i u Skupiny Ručitele, v případě změny akcionářů, společníků (nebo jejich podílů) u Ručitele nebo u jiných společností ve Skupině Ručitele. Upravená strategie může mít jiné cíle než ty nynější a zájmy Skupiny Ručitele nebo jejích jednotlivých společností ve vztahu k Dluhopisům se mohou změnit. Tyto změny mohou mít vliv na hospodářské výsledky Skupiny Ručitele a Emitenta a na schopnost plnit závazky v souvislosti s Dluhopisy.

(h) Riziko refinancování Dluhopisů

Nelze vyloučit, že schopnost Emitenta uhradit k datu splatnosti jistinu z Dluhopisů bude záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak). Není přitom jisté, že opětovné financování dluhu vyplývajícího z emise Dluhopisů nebo jeho části Emitent v budoucnosti získá. Tato skutečnost může ovlivnit schopnost Emitenta splatit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů a dostat tak dluhům z vydaných Dluhopisů. Vzhledem k podmínkám, které

převládají na kapitálových trzích, také nelze vyloučit, že Emitent nebude schopen refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy za příznivých podmínek. Schopnost Emitenta získat nové financování podstatným způsobem odvislá od tržní hodnoty nemovitostí ve vlastnictví Skupiny Ručitele. V případě poklesu jejich tržní hodnoty může vést až k neschopnosti Emitenta získat nové financování. Pokud by Emitent nebyl schopen refinancovat svoje dluhy za přijatelných podmínek nebo by refinancování nebylo vůbec možné, měla by tato skutečnost negativní dopad na schopnost Emitenta splatit nominální hodnotu Dluhopisů.

(i) Riziko spojené s ovládním Emitenta

Emitent je nepřímým ovládným panem Radimem Passerem, přičemž tento vztah ovládním je založen výhradně na bázi vlastnictví kontrolního balíku akcií v Ručiteli jakožto jediném akcionáři Emitenta, jak je popsáno v tomto Prospektu. Emitent si není vědom žádného opatření, které by bránilo případnému zneužití kontroly ze strany ovládním osoby (s výjimkou kogentních ustanovení zákona na ochranu věřitelů) ani případné změně této kontroly (ať už v důsledku prodeje či případného přechodu vlastnictví akcií v Emitentovi či Ručiteli z jakéhokoli důvodu). Pokud by došlo k rozporu mezi zájmy ovládním a ovládním osoby či ke změně kontroly ve vztahu k Emitentovi, mohla by taková skutečnost mít negativní dopad na Emitenta a/nebo investici do Dluhopisů.

(j) Soudní a jiná řízení

K datu vydání Prospektu Emitent není účastníkem soudních, rozhodčích ani jiných řízení, která by významně souvisela s jeho finanční nebo provozní situací. K datu tohoto Prospektu nejsou vedeny žádné spory, které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Emitent si není vědom žádných takových nevyřešených sporů. Vzhledem k tomu, že Emitent nevykonával významnější podnikatelskou činnost, a kromě závazků z Dluhopisů má Emitent minimální závazky, je riziko soudních sporů či exekucí nízké, do budoucna však existenci takových sporů nelze vyloučit. Potenciální soudní spory by mohly do určité míry a na určitý čas omezit Emitenta v nakládání se svým majetkem, případně vyvolat dodatečné náklady na straně Emitenta.

(k) Riziko zahájení insolvenčního řízení

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

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

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

(l) Riziko spojené s právním, regulatorním a daňovým prostředím

Právní, regulatorní a daňové prostředí v České republice je předmětem častých změn a zákony nemusí být vždy uplatňovány soudy a orgány veřejné moci jednotně. Změny zákonů nebo změny jejich interpretace v budoucnu mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost a finanční vyhlídky Emitenta. Zejména změny daňových předpisů mohou nepříznivě ovlivnit způsob splácení a výši příjmů Emitenta ze splácení vnitroskupinového financování, což může mít nepříznivý vliv na schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů.

(m) Riziko sekundární závislosti na rizicích Skupiny Ručitele

Emitent je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se členů Skupiny Ručitele a rizicích realitního trhu. Na Emitenta se nepřímě vztahují rizikové faktory týkající se podnikatelské činnosti Skupiny Ručitele, přičemž ty jsou více popsány níže v části týkající se rizikových faktorů vztahujících se k Ručiteli.

2. RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE RUČITELE A SKUPINY RUČITELE

2.1 Finanční rizika

(a) Kreditní riziko

Kreditní riziko představuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým dluhům z finančních nebo obchodních vztahů, které může vést k finančním ztrátám. Ručitel je vystaven zejména kreditnímu riziku ze smluvních vztahů se spřízněnými společnostmi ve Skupině Ručitele a Skupině RP, přičemž nejvýznamnější pohledávky vůči těmto společnostem uvádí přehled níže, se stavem v tis. Kč k 31. prosinci 2014 a k 31. prosinci 2015. Souhrnná výše pohledávek Ručitele za společnostmi mimo Skupinu Ručitele přesahuje k 31. prosinci 2015 7 % konsolidovaných aktiv Skupiny Ručitele. Kreditní riziko dále vyplývá z finančních aktivit včetně vkladů u bank a finančních institucí. Toto riziko by v případě realizace mohlo negativně ovlivnit finanční situaci Ručitele a jeho výsledky podnikání, jakožto schopnost hradit své dluhy vyplývající z Ručitelského prohlášení (jak je definováno níže).

	31. prosince 2014	31. prosince 2015
Dlužník (společnost ze Skupiny Ručitele)		
BB C - Building ALPHA, s.r.o.	205 976	229 713
BB C - Building BETA, s.r.o.	0	411 720
BB C - Building DELTA, s.r.o.	117 643	284
Celkem	323 619	641 716
<hr/>		
Dlužník (společnost ze Skupiny RP)	31. prosince 2014	31. prosince 2015
BB C - Building G, a.s.	34.716	81.723
BB C - Building OMEGA, a.s.	60.350	60.020
BB C - Nová Brumlovka, a.s.	22.918	0
Karolína Development a.s.	1.590	0
Office Park Roztyly, a.s.	211.430	149.870
Passerinvest BBC 1, s.r.o.	2.050	0
Balance Club Brumlovka, a.s.	5.000	660
BBC Investments, a.s.	3.541	81.711
North Star Centre - Birch House, a.s.	160	1.510
BB C - SERVICES, s.r.o.	620	34.628
Real Estate OSTRAVA, a.s. v likvidaci	32.568	32.568
PST - Project A, a.s.	167.000	195.000
PST - Project E, a.s.	2.663	214.856
PST - Project C, a.s.	10.500	16.750
PST - Project D, a.s.	0	2.300
Celkem	555.106	871.596

(b) Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Ručitele, tzn. nerovnováhu ve struktuře aktiv a pasiv Ručitele v důsledku rozdílné splatnosti dluhů Ručitele a rozdílných zdrojích financování Ručitele. Ručitel je konkrétně vystaven riziku ztráty příjmů, neboť část příjmů Ručitele je generována na základě smluv uzavřených na dobu určitou. Lze předpokládat, že některé ze smluv (zejména smlouvy o projektovém řízení) nebudou po uplynutí doby, na kterou jsou uzavřeny, dále prodlouženy. Další smlouvy jsou uzavřeny na dobu neurčitou a nelze vyloučit, že některé z nich budou vypovězeny. Následující tabulka uvádí přehled těchto smluv:

Objednatel	Typ smlouvy	Datum podpisu	Platná do:	Příjmy Ručitele za poskytnuté služby za rok 2015 v Kč
BB C - Building DELTA, s.r.o.	Smlouva o projektovém řízení developerského projektu	2. dubna 2008	31. prosince 2015	28.000.000
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Smlouva o správě majetku	19. prosince 2014	neurčito	22.756.646
BB C – Building DELTA, s.r.o.	Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva	6. ledna 2014	neurčito	11.289.673
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Smlouva o poskytování property managementu	16. prosince 2014	neurčito	5.870.268
BB C - Building ALPHA, s.r.o.	Smlouva o správě majetku	10. prosince 2014	neurčito	3.544.815
BB C - Building DELTA, s.r.o.	Smlouva o poskytování property managementu	11. března 2015	neurčito	3.420.000
Real Estate OSTRAVA, a.s. v likvidaci	Smlouva o zprostředkování a projektovém řízení	6. května 2014	31. prosince 2016	3.175.496
BB C - Building G, a.s.	Smlouva o správě majetku	19. prosince 2014	neurčito	3.053.991
BB C - Building OMEGA, a.s.	Smlouva o projektovém řízení developerského projektu	1. ledna 2013	31. prosince 2020	3.000.000
New Karolina Office Development, a.s.	Smlouva o poskytování property managementu	1. ledna 2013	neurčito	1.920.000
Celkem				86.030.889

Emitent předpokládá, že výše uvedené smlouvy budou pravděpodobně ukončeny v případě převodu společnosti objednavající příslušnou službu mimo Skupiny Ručitele, případně Skupinu RP. Z pohledu dopadu na finanční situaci Ručitele jsou podstatné smlouvy o poskytování property managementu, které jsou hrazeny nájemci jednotlivých budov formou poplatků za služby. Ručitel je vystaven riziku likvidity v případě opožděných plateb jistiny a úroků v souvislosti s poskytnutými úvěry ve Skupině Ručitele a předčasně splatnosti závazků Emitenta (nejvýznamnější expozice Ručitele vůči společnostem ve Skupině Ručitele uvádí článek 2.1 (*Finanční rizika*) odstavec (a) (*Kreditní riziko*)). Dojde-li k výše popsaným událostem, mohlo by to negativně ovlivnit finanční situaci Ručitele a jeho výsledky podnikání a schopnost hradit své dluhy vyplývající z Ručitelského prohlášení.

(c) Riziko volatility měnového kurzu

Ručitel zamýšlí realizovat své investice v EUR. Případný pokles hodnoty eura a s tím spojené posílení hodnoty české koruny by měly za důsledek pokles hodnoty takových investic a naopak. Výnosy z nájemného Skupiny Ručitele jsou více než z 90% denominované v měně EUR nebo jsou na EUR navázané. Dopad změny kurzu EUR vůči jiným měnám je z větší části eliminován a to z důvodu, že největší výdaje Skupiny Ručitele jsou denominované taktéž v EUR, takovými výdaji jsou zejména splátky úroků a jistiny úvěrů Skupiny Ručitele. Denominace výnosů z nájemného a čerpaných úvěrů ve stejné měně představuje přirozené zajištění proti kursovému riziku.

Apreciace kursu CZK/EUR (relativní zvýšení hodnoty CZK vůči EUR) však může mít negativní dopad na podnikání Skupiny Ručitele, neboť tím dojde: (i) ke snížení hodnoty EUR cash flow určeného ke konverzi do CZK a snížení hodnoty nemovitostí tradičně na českém institucionálním trhu kotovaných a obchodovaných v EUR. Apresiasi kursu CZK/EUR na druhé straně zlevní nájemné denominované v EUR pro nájemce jejichž primární měnou je CZK a tím umožní pronajímateli dosahovat vyšší úrovně nájemného denominovaného v EUR. Výsledný efekt pohybu kursu CZK/EUR na ekonomickou situaci skupiny Ručitele a na schopnost Emitenta hradit své závazky bude záviset na tom, který z uvedených vlivů v daném okamžiku převáží.

2.2 Provozní rizika

(a) Riziko konkurence

Ručitel poskytuje poradenské služby v oblasti projektového řízení a správy nemovitostí především společnostem v rámci Skupiny Ručitele, včetně poskytování vnitroskupinového financování v rámci Skupiny Ručitele. Ve vztahu k Ručiteli tedy riziko konkurence není významné, neboť Ručitel působí téměř

výhradně v rámci Skupiny Ručitele a není tedy účastníkem vnějšího trhu. Skupina Ručitele podniká v oblasti reálného trhu a je účastníkem hospodářské soutěže. Pro Skupinu Ručitele je primárním rizikem souvisejícím s konkurencí rostoucí míra neobsazenosti, jak blíže popisuje článek 2.3 (*Riziko sekundárního dopadu rizik reálného trhu na Ručitele*) odstavec (a) (*Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor*) této kapitoly. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že Skupina Ručitele nebude schopna reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Ručitele a v konečném důsledku negativně ovlivnit jeho schopnost hradit dluhy vyplývající z Ručitelského prohlášení.

(b) Riziko ztráty klíčových osob

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

(c) Soudní a jiná řízení

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

(d) Riziko zahájení insolvenčního řízení

Insolvenční zákon stanoví, že dlužník je v úpadku, jestliže má více věřitelů a peněžité dluhy po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti a tyto dluhy není schopen plnit, případně je-li předlužen. Insolvenční řízení lze zahájit jen na návrh, který je oprávněn podat dlužník nebo jeho věřitel. Jde-li o hrozící úpadek, může insolvenční návrh podat jen dlužník.

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

I přesto, že omezení týkající se nakládání s majetkovou podstatou se netýká, mimo jiné, úkonů nutných k provozování podniku v rámci obvyklého hospodaření nebo k odvrácení hrozící škody, nelze vyloučit, že pokud bude neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení vůči Ručiteli podán, bude Ručitel po neurčitou dobu omezen v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Ručitele a jeho výsledcích podnikání, a tedy i na schopnost hradit své dluhy vyplývající z Ručitelského prohlášení.

(e) Riziko závislosti Ručitele na Skupině Ručitele

Služby poskytované Ručitelem v rámci jeho podnikatelské činnosti jsou poskytovány primárně ve vztahu k jiným společnostem ze Skupiny Ručitele, v důsledku čehož jsou příjmy Ručitele téměř zcela závislé na společnostech ze Skupiny Ručitele. Schopnost Ručitele dostát svým závazkům může být tedy významným způsobem ovlivněna hospodářskou a finanční situací ostatních společností ze Skupiny Ručitele. Toto riziko je navíc prohloubeno tím, že některé pohledávky Ručitele za společnostmi ze Skupiny Ručitele jsou podřízeny úvěrovému financování poskytovanému bankami ostatním společnostem ze Skupiny Ručitele a dále tím, že Ručitel nevlastní, s výjimkou podílů a akcií ve společnostech náležících do Skupiny Ručitele žádný nemovitý a ani významný movitý majetek. Tato skutečnost může ovlivnit schopnost Ručitele hradit své dluhy vyplývající z Ručitelského prohlášení.

(f) Riziko spojené s ovládním Ručitele

Ručitel je ovládán panem Radimem Passerem, přičemž tento vztah ovládní je založen výhradně na bázi přímého vlastnictví kontrolního balíku akcií tak, jak je popsáno v tomto Prospektu. Ručitel si není vědom žádného opatření, které by bránilo případnému zneužití kontroly ze strany hlavního akcionáře (s výjimkou kogentních ustanovení zákona na ochranu věřitelů) ani případné změně této kontroly (ať už v důsledku prodeje či případného přechodu vlastnictví akcií z jakéhokoliv důvodu). Pokud by došlo k rozporu mezi zájmy hlavního akcionáře a Ručitele či ke změně kontroly ve vztahu k Ručiteli, taková skutečnost, například výplata dividendy ve prospěch akcionářů Ručitele, by mohla mít negativní dopad na Ručitele a jeho schopnost hradit své dluhy vyplývající z Ručitelského prohlášení.

(g) Riziko spojené se zárukami Ručitele

Ručitel v rámci své činnosti poskytuje zajištění financování poskytnutého bankami dalším společností ze Skupiny Ručitele a Skupiny RP. Tyto záruky dosahují celkové výše přesahující 187.300.000 Kč, tento objem se však může v budoucnu zvýšit v souvislosti s podnikáním Skupiny Ručitele a Skupiny RP. Ručitel nemůže předjímat ani ovlivnit, zda v budoucnu budou tyto záruky realizovány. Případná realizace těchto záruk by mohla mít negativní dopad na finanční situaci Ručitele a jeho schopnost hradit své dluhy vyplývající z Ručitelského prohlášení a tím i na investici do Dluhopisů.

(h) Riziko spojené se změnou podnikatelské činnosti Ručitele

Nelze vyloučit, že Ručitel začne vyvíjet podnikatelskou činnost v dalších ekonomických oblastech, s nimiž doposud nemá zkušenosti. Existuje riziko, že tato podnikatelská činnost nebude vykonávána se ziskem, případně si vyžádá podstatné investice ze strany Ručitele, což může mít negativní dopad na Ručitele a jeho schopnost hradit své dluhy vyplývající z Ručitelského prohlášení.

2.3 Riziko sekundárního dopadu rizik realitního trhu na Ručitele

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

(a) Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor

Prostory pronajímané členy Skupiny Ručitele mohou zůstat delší dobu neobsazené, případně po předčasném ukončení nebo neobnovení stávajících nájemních smluv se neobsazenými mohou stát. Toto může mít dopad na příjmy pronajímatele, a tedy na výslednou finanční situaci takového člena Skupiny Ručitele. Toto riziko je zásadní a může sekundárně aktivovat další rizika. Absence pronájmů může mít za následek zastavení projektu v developerské fázi nebo významný pokles hodnoty dokončeného projektu. Toto riziko lze hodnotit u komerčních projektů na základě celkové situace na konkrétním trhu a obsazenosti projektu (s ohledem na fázi, ve které se projekt nachází). Níže jsou uvedeny informace o obsazenosti budov ve vlastnictví společností ze Skupiny Ručitele k 31. lednu 2017. V roce 2017 nekončí žádná nájemní smlouva, která by představovala více než 5% z pronajmutelných ploch portfolia Skupiny Ručitele.

BUDOVA ALPHA

Vlastník budovy:	BB C – Building ALPHA, s.r.o.
Projekt:	administrativní budova, celková plocha k pronájmu 12.300 m ²
Počet krytých parkovacích stání:	230
Lokalita:	BB Centrum, Praha 4 - Michle, budova č.p. 1461, k.ú. Michle
Status projektu:	stavba dokončena a zkolaudována (2003)
Pronajato:	89 %
Významní nájemci:	ČEZ Korporátní služby, s.r.o., XEROX CZECH REPUBLIC s.r.o., DKV EURO SERVICE s.r.o., GORENJE spol. s r.o.

BUDOVA BETA

Vlastník budovy:	BB C – Building BETA, s.r.o.
Popis společnosti:	projektová společnost
Projekt:	administrativní budova, celková plocha k pronájmu 19.000 m ²
Počet krytých parkovacích stání:	330
Lokalita:	BB Centrum, Praha 4 - Michle, budova č.p. 1481, k.ú. Michle
Status projektu:	stavba dokončena a zkolaudována (2005)
Pronajato:	90 %
Certifikát:	BREEAM In-Use
Významní nájemci:	SAP ČR, spol. s r.o., Savencia Fromage & Dairy Czech Republic, a.s., D.A.S. Rechtsschutz AG - pobočka pro ČR, ONLINE Czech Republic s.r.o., UNITED PARCEL SERVICE CZECH REPUBLIC, s.r.o.

BUDOVA FILADELFIE

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.
Popis společnosti:	projektová společnost
Projekt:	administrativně - obchodní budova, celková plocha k pronájmu 34.000 m ²
Počet krytých parkovacích stání:	940
Lokalita:	BB Centrum, Praha 4 - Michle, budova č.p. 1525, k.ú. Michle
Status projektu:	stavba dokončena a zkolaudována (2010)
Pronajato:	100 %
Certifikát:	BREEAM In-Use
Významní nájemci:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., UniCredit Business Integrated Solutions S.C.p.A. - organizační složka, UniCredit Leasing CZ, a.s., PASSERINVEST GROUP, a.s., ŠKODA a.s.

BUDOVA BRUMLOVKA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.
Popis společnosti:	projektová společnost
Projekt:	víceúčelová budova, celková plocha k pronájmu 6.200 m ²
Počet krytých parkovacích stání:	140
Lokalita:	BB Centrum, Praha 4 - Michle, budova č.p. 1100, k.ú. Michle
Status projektu:	stavba dokončena a zkolaudována (2007)
Pronajato:	100 %
Významní nájemci:	Balance Club Brumlovka, a.s., Grosseto Brumlovka s.r.o., BB C - Maranatha, s.r.o., MAXIMUM BY BOMTON, s.r.o.

BUDOVA DELTA

Vlastník budovy:	BB C – Building DELTA, s.r.o.
Popis společnosti:	projektová společnost
Projekt:	administrativní budova, celková plocha k pronájmu 40.800 m ²
Počet krytých parkovacích stání:	860
Lokalita:	BB Centrum, Praha 4 - Michle, budova č.p. 1559 a 1561, k.ú. Michle
Status projektu:	stavba dokončena a zkolaudována (2015)
Pronajato:	97 %
Certifikát:	připravuje se certifikace BREEAM Very Good
Významní nájemci:	HEWLETT-PACKARD s.r.o., HP Inc Czech Republic s.r.o., Microsoft s.r.o., ABB s.r.o.

BUDOVA A

Vlastník budovy:	BB C - Building A, s.r.o.
Popis společnosti:	projektová společnost
Projekt:	rekonstrukce administrativní budovy, celková plocha k pronájmu 20.200 m ²
Počet krytých parkovacích stání:	390
Lokalita:	BB Centrum, Praha 4 - Michle, budova č.p. 1442, k.ú. Michle
Status projektu:	stavba dokončena a zkolaudována (2002) budova určena ke kompletní rekonstrukci
Pronajato:	0 %
Významní nájemci:	Z důvodu zamýšlené rekonstrukce budovy nejsou prostory v ní pronajímány

BUDOVA B

Vlastník budovy:	BB C - Building B, s.r.o.
Popis společnosti:	projektová společnost
Projekt:	rekonstrukce administrativní budovy, celková plocha k pronájmu 15.900 m ²
Počet krytých parkovacích stání:	270
Lokalita:	BB Centrum, Praha 4 - Michle, budova č.p. 1422, k.ú. Michle
Status projektu:	stavba dokončena a zkolaudována (1999), budova určena ke kompletní rekonstrukci
Pronajato:	100 %
Významní nájemci:	MONETA Money Bank, a.s. Ukončení nájemní smlouvy s nájemcem je s ohledem na zamýšlenou rekonstrukci budovy plánováno nejpozději k 31. prosinci 2019

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

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

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

Hodnota pozemků a budov vlastněných členy Skupiny Ručitele se může měnit v čase v závislosti na lokalitě, technickém stavu a standardu nemovitostí, výši nájemného, jejich obsazenosti a celkové poptávce na trhu komerčních nemovitostí. Negativní změna v těchto faktorech nebo jejich zhoršení oproti konkurenčním nemovitostem může mít za následek snížení jejich hodnoty. Případné ocenění nemovitostí vlastněných členy Skupiny Ručitele nemusí odrážet jejich tržní hodnotu a nelze vyloučit, že toto může mít dopad na výsledky hospodaření členů Skupiny Ručitele, případně na jejich schopnost získat nové financování, viz též riziko refinancování Dluhopisů v článku 1 (*Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi*) odstavci (h) (*Riziko refinancování dluhopisů*).

(d) Riziko růstu úrokových sazeb přijatých úvěrů

Některé společnosti ze Skupiny Ručitele financují své projekty bankovními úvěry s úrokovou sazbou, která se může v průběhu splácení změnit. Přestože jsou tyto společnosti částečně proti úrokovému riziku zajištěny (přičemž žádné úrokové zajištění nebylo uzavřeno na delší období než 7 let), v případě růstu úrokových sazeb mohou mít tyto členové Skupiny Ručitele zvýšené obtíže se splácením svých finančních závazků. Naopak pokles úrokové míry pod úroveň zajištěnou úrokovým derivátem uzavřeným v souvislosti s příslušnou úvěrovou smlouvou znamená pro úvěrovaného finanční ztrátu.

Níže je uvedena informace o úvěrech úročených plovoucí sazbou přijatých vybranými společnostmi ze Skupiny Ručitele, které doposud nebyly dočerpány.

Společnost	Načerpáno k 31. lednu 2017	Úvěrová částka
BB C - Building A, s.r.o. a BB C - Building B, s.r.o.	31.000.000 EUR	65.000.000 EUR

Níže je uvedena informace o úvěrech úročených plovoucí sazbou přijatých vybranými společnostmi ze skupiny Ručitele, které již byly dočerpány.

Společnost	Zůstatek úvěru k 31. lednu 2017	Úvěrová částka
BB C - Building DELTA, s.r.o.*	85.000.000 EUR	85.000.000 EUR
BB C - Building ALPHA, s.r.o.	16.911.000 EUR	18.000.000 EUR
BB C - Building BETA, s.r.o.	24.061.250 EUR	25.185.000 EUR

* Pouze část úvěru je úročena pohyblivou úrokovou sazbou.

(e) Riziko ceny služeb nájemců

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

(f) Riziko přerušení nebo ukončení provozu

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

(g) Riziko související s vývojem tržního nájmu a poptávkou po nebytových prostorech

Tržní nájem nebytových prostor odráží vztah nabídky a efektivní poptávky na lokálním trhu s nebytovými prostory. Členové Skupiny Ručitele jsou tedy vystaveni riziku, že tržní nájem může mít v budoucnu i klesající tendence, a to pokud by nabídka nebytových prostor v podstatné míře převážila poptávku po nájmu nebytových prostor. Případné snižování tržního nájmu by mohlo mít negativní dopad na hospodaření členů Skupiny Ručitele.

(h) Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí vlastněných členy Skupiny Ručitele

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

(i) Riziko spojené s nezískáním bankovního úvěru

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

(j) Riziko podpojištění majetku

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

(k) Riziko schvalovacích procesů

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

(l) Rizika růstu pořizovacích nákladů

Výsledek developerského projektu záleží na výši pořizovacích nákladů například pořizovací cena pozemku, stavba, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu, geodetické služby), finanční náklady (detailněji v článku 2.3 (*Riziko sekundárního dopadu rizik realitního trhu na Ručitele*) odstavci (d) (*Riziko růstu úrokových sazeb přijatých úvěrů*)). Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň. Toto navýšení nákladů by mohlo mít negativní dopad na hospodářský výsledek projektu.

(m) Riziko ztráty z finančních derivátů

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

Všechna tato rizika ovlivňují hospodářskou situaci členů Skupiny Ručitele, a mohou tedy mít také nepřímý dopad na Ručitele a v důsledku ovlivnit jeho schopnost hradit své dluhy vyplývající z Ručitelského prohlášení.

(n) Riziko akvizic

Ve vztahu k akvizici nemovitostí vyžaduje současné soukromé právo (a veřejné právo, tam, kde dochází k akvizici od obcí či jiných veřejnoprávních subjektů) celou řadu formalit, jejichž absenci v řadě případů stíhá absolutní neplatností. V případě, že by se jakákoli aktivně legitimovaná osoba takové neplatnosti u soudu domáhala, příslušný člen Skupiny Ručitele by se aktivně bránil. Nicméně i kdyby se po soudním řízení ukázalo, že příslušný člen Skupiny Ručitele není vlastníkem kteréhokoli dotčeného pozemku, bude jednat s vlastníkem o koupi anebo pronájmu pozemku anebo zřízení břemene za kompenzaci, přičemž pokud by se nic z toho nepodařilo dojednat a dostal se s vlastníkem do soudního sporu, pak člen Skupiny Ručitele v takovém sporu bude žádat soud, aby zřídil věcné břemeno na pozemku za přiměřenou finanční kompenzaci ve výši ceny obvyklé. Teoreticky by vlastník pozemku mohl podle zákona požadovat i odstranění stavby (popřípadě prisouzení stavby za kompenzaci společně s pozemkem), avšak Emitent se domnívá, že taková snaha by byla šikanózní a soud by jí neměl vyhovět i s ohledem na skutečnosti, že stavba byla postavena v dobré víře, plní funkci prospěšnou veřejnosti, vlastník stavby je připraven platit nájemné/kompenzaci za břemeno v ceně obvyklé, princip proporcionality atd. Vedle toho by člen Skupiny Ručitele měl v takovém případě pohledávku na navrácení kupní ceny za pozemek z titulu bezdůvodného obohacení. I přes výše uvedené však v případě určení, že společnost není vlastníkem pozemku pod stavbou, nelze čistě teoreticky vyloučit, že by soud mohl rozhodnout o povinnosti odstranit stavbu, což by mohlo mít za následek náklady na odstranění a ztrátu takových objektů a z toho vyplývající podstatný nepříznivý dopad na hospodaření příslušného člena Skupiny Ručitele.

(o) Riziko měnicích se preferencí nájemců a nutnost kontinuálních investic

Společnosti ve Skupině Ručitele vlastní nemovitosti, v nichž pronajímají kancelářské a další prostory. V případě, že by na trhu nastala významná změna v preferencích nájemců, mohla by vést k dalším nákladům, respektive investičním výdajům ze strany dotčených členů Skupiny Ručitele, nutných k přestavbě nebo změně účelu využití předmětných nemovitostí tak, aby nadále zůstaly pro nájemce atraktivními. Nutnost vynakládat prostředky na modernizaci nemovitostí by mohla mít nepříznivý dopad na hospodaření příslušného člena Skupiny Ručitele.

(p) Riziko investic do nově nabytých nemovitostí

V případě, že členové Skupiny Ručitele nakoupí již zkolaudované a provozované kancelářské budovy, budou příslušní členové Skupiny Ručitele v závislosti na technickém stavu nuceni uskutečnit jejich rekonstrukci za účelem modernizace a zatraktivnění pro potenciální budoucí nájemce. Ačkoliv budou členové Skupiny Ručitele předem počítat s nutností vynaložit určité náklady na rekonstrukci, nelze vyloučit, že celkové náklady na rekonstrukci překročí původní rozpočet a/nebo se prodlouží časový harmonogram rekonstrukce, což by mohlo mít za následek nepříznivý dopad na hospodaření příslušného člena Skupiny Ručitele.

(q) Riziko lokality

Všechny nemovitosti ve vlastnictví Skupiny Ručitele se nachází v rámci jednoho komplexu kancelářských budov v oblasti tzv. BB Centra v Praze 4. Nelze vyloučit, že jiné lokality v rámci Prahy se v budoucnosti

stanou pro nájemce atraktivnějšími a poptávka po kancelářských prostorech ve vlastnictví Skupiny Ručitele poklesne. V takovém případě mohou mít příslušné společnosti ze Skupiny Ručitele problém pronajmout kancelářské prostory, nebo je budou nuceny pronajmávat za nižší nájemné. Toto může mít dopad na příjmy příslušného pronajímatele, a tedy na výslednou finanční situaci takového člena Skupiny Ručitele.

(r) Riziko technického nebo morálního zastarání vlastněných budov a změny požadovaných standardů

Nemovitosti ve vlastnictví Skupiny Ručitele se mohou v průběhu času stát zastaralými, a to buď z technického, nebo morálního hlediska, zejména pokud nebudou odpovídat aktuálním standardům kancelářských budov. V takovém případě mohou mít příslušné společnosti ze Skupiny ručitele problém pronajmout kancelářské prostory, nebo je budou nuceny pronajmávat za nižší nájemné, nebo budou nuceny investovat finanční prostředky do jejich modernizace a zatraktivnění pro nájemce. Toto může mít dopad na výslednou finanční situaci takového člena Skupiny Ručitele.

2.4 Rizikové faktory týkající se českého trhu

(a) Politické, ekonomické, právní a sociální faktory

Na výsledky podnikání a finanční situaci Ručitele mohou mít nepříznivý vliv faktory týkající se České republiky, které nelze objektivně předvídat a které je možné rozdělit na faktory politické, ekonomické, právní a sociální. Zejména změny v míře právní regulace či ve výkladu právní úpravy ve vztahu k Ručiteli mohou mít nepříznivý vliv na podnikání a finanční situaci Ručitele. Ručitel nemůže výše zmíněné faktory jakkoliv ovlivnit, zejména pak nemůže zajistit, že politický, ekonomický či právní vývoj v České republice bude příznivý ve vztahu k jeho podnikání a k podnikání Skupiny Ručitele.

(b) Rizika spojená s výkonností české ekonomiky

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

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

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

(d) Rizika spojená s nepředvídatelným výkladem daňových předpisů

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

(e) Riziko nepředvídatelné události

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

(f) Riziko všeobecné hospodářské recese a demografických faktorů

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

(g) Riziko spojené s ukončením devizové intervence

V roce 2013 zahájila ČNB intervenční režim s cílem udržet kurz CZK/EUR nad úrovní 27,00. V případě ukončení devizové intervence ze strany ČNB a následnému růstu hodnoty české koruny existuje riziko, že takový růst hodnoty české koruny bude mít negativní dopad na hospodářský výsledek Skupiny Ručitele. Viz též popis rizika volatility měnového kurzu, který je popsán v článku 2.1 (*Finanční rizika- (c) Riziko volatility měnového kurzu*).

3. RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ

Rizika spojená s Dluhopisy zahrnují zejména následující rizikové faktory:

(a) Obecná rizika spojená s Dluhopisy

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

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

Investor nese riziko případné nevhodnosti investice do Dluhopisů.

(b) Dluhopisy jako komplexní finanční nástroj

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

(c) Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem či Ručitelem

Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího nepodřízeného dluhového financování Emitenta či Ručitele s výjimkou omezení Ručitele dle článku 4.2 Emisních podmínek. Přijetí jakéhokoli dalšího (zajištěného či nezajištěného) dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta a/nebo Ručitele také roste riziko, že se Emitent a/nebo Ručitel mohou dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů, respektive z ručení, což by mohlo mít za následek úplnou či částečnou ztrátu investic do Dluhopisů na straně investora.

(d) Riziko úrokové sazby z Dluhopisů

Vlastník dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (dále jen „tržní úroková sazba“) se

zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

(e) Riziko likvidity

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti Dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu může být naopak obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

(f) Poplatky

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

(g) Riziko nesplacení

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

(h) Riziko předčasného splacení

Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, včetně předčasného splacení Dluhopisů na základě výlučného rozhodnutí Emitenta předčasné splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.

(i) Riziko zdanění

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

(j) Riziko inflace

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

(k) Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů

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

(l) Rizika vyplývající ze změny práva

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

(m) Riziko zkrácení objednávky Dluhopisů

Potenciální kupující Dluhopisů by si měli být vědomi, že Vedoucí spolumanažeři budou oprávněni objednávky Dluhopisů dle vlastního uvážení a po dohodě s Emitentem krátit, přičemž případný přeplatek, pokud vznikne, bude bez prodlení vrácen na účet investora. V případě zkrácení objednávky nebude potenciální investor uskutečnit investici do Dluhopisů v původně zamýšleném objemu. Zkrácení objednávky tudíž může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

4. RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE RUČENÍ

(a) Neexistence aplikační praxe

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že realizace zajištění pohledávek z dluhopisů prostřednictvím ručitelského prohlášení nebyla doposud nárokována před českými soudy. Neexistuje tedy právní jistota, že soud rozhodující o žalobě Vlastníků dluhopisů vůči Ručiteli nárok vyplývající z Ručitelského prohlášení (jak je definováno níže) uzná a v jakém rozsahu.

(b) Omezení výše ručitelského závazku

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel v Ručitelském prohlášení omezil objem svého ručitelského závazku na částku odpovídající 150 % celkové jmenovité hodnoty vydaných Dluhopisů. Bude-li hodnota pohledávek Vlastníků dluhopisů přesahovat tuto částku, nevznikne Ručiteli povinnost uspokojit všechny pohledávky Vlastníků dluhopisů v plné výši, přičemž v souladu s podmínkami Ručitelského prohlášení budou zajištěné dluhy splněny v pořadí podle data, kdy byly Ručiteli doručeny příslušné písemné žádosti věřitelů. Pokud by maximální částka ručení byla překročena v důsledku splnění zajištěných dluhů na základě žádostí doručených ve stejný den, budou zajištěné dluhy uplatněné ve stejný den splněny poměrně (pro rata) podle jmenovité hodnoty Dluhopisů, ve vztahu ke kterým bylo Ručitelské prohlášení vykonáno tak, aby celková hodnota splněných dluhů nepřekročila maximální částku ručení. Zajištěné dluhy, které nebudou uspokojeny po dosažení maximální částky ručení, nebudou Ručitelem splaceny.

(c) Riziko neplnění

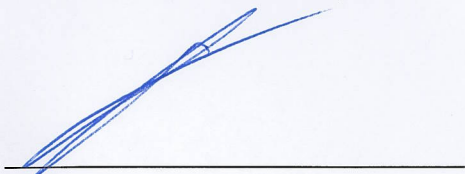
Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel nemusí být v případě uplatnění práv z Ručitelského prohlášení schopen uhradit veškeré své dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Ručitelského prohlášení.

III. ODPOVĚDNÁ OSOBA

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, tj. společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., se sídlem na adrese Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČ: 054 96 446, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 21947. Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu, v Praze

PASSERINVEST FINANCE, a.s.



Radim Passer, předseda
představenstva

IV. NABÍDKA A PRODEJ

1. OBECNÉ INFORMACE O NABÍDCE A POVĚŘENÉ OSOBE

Emitent na základě příkazní smlouvy o obstarání vydání emise dluhopisů, která má být uzavřena přibližně dne 9. března 2017 (dále jen „**Příkazní smlouva**“) pověřil J&T a UniCredit jako Vedoucí spolumanažery činnostmi souvisejícími s veřejnou nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů a dále na základě této smlouvy pověřil UniCredit a J&T IB and Capital Markets, a.s., IČ 24766259, se sídlem Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 16661, jako spoluaranžéry, činnostmi souvisejícími s přípravou Emise a obstaráním vydání Dluhopisů ve smyslu § 4 odst. 3 písm. f) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 1.500.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých). Emitent je též oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise a to až do výše 2.250.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy dvě stě padesát milionů korun českých). Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci Emise. Tento Prospekt byl vyhotoven a uveřejněn za účelem veřejné nabídky Dluhopisů a pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

2. UMÍSTĚNÍ A NABÍDKA DLUHOPISŮ

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Vedoucích spolumanažerů v rámci veřejné nabídky dle § 34 odst. 1 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Veřejná nabídka Dluhopisů činěná Vedoucími spolumanažery poběží v první fázi před Datem emise od 13. března 2017 do 30. března 2017.

Pokud se v rámci první fáze nepodaří upsat Dluhopisy o předpokládané jmenovité hodnotě emise, uskuteční se následně druhá fáze veřejné nabídky a to od Data emise do 9. března 2018. Emitent je oprávněn veřejnou nabídku jednostranně ukončit, a to nejdříve k 31. květnu 2017. Informace o případném ukončení veřejné nabídky bude zveřejněna na webových stránkách Emitenta www.passerinvest.cz (v sekci *Společnost, Pro investory*) a na webových stránkách každého z Vedoucích spolumanažerů, v případě UniCredit na www.unicreditbank.cz (v sekci *Firmy, Velké firmy, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů*) a v případě J&T na adrese www.jtbank.cz (v sekci *Důležité informace, Emise cenných papírů*).

Dojde-li po schválení tohoto Prospektu, ale ještě před ukončením veřejné nabídky nebo zahájením obchodování na regulovaném trhu, k podstatné změně v některé skutečnosti uvedené v tomto Prospektu nebo byl-li zjištěn významně nepřesný údaj a tato změna nebo nepřesnost by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů, uveřejní Emitent dodatek k tomuto Prospektu po jeho schválení Českou národní bankou.

Emitent hodlá prostřednictvím Vedoucích spolumanažerů nabízet Dluhopisy až do celkového předpokládaného objemu Emise zájemcům z řad tuzemských či zahraničních investorů, a to kvalifikovaným i jiným (zejména neprofesionálním (retailovým)) investorům.

V Příkazní smlouvě udělí Emitent Vedoucím spolumanažerům pověření působit v souvislosti s Emisí v roli vedoucích spolumanažerů a Vedoucí spolumanažer se zaváže vynaložit veškeré úsilí, které na nich lze rozumně požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění a prodeji Dluhopisů těmto investorům. Nabídka tak bude činěna na tzv. „*best efforts*“ bázi. Celková výše provize za umístění Emise, bude činit přibližně 38.000.000 Kč (slovy: třicet osm milionů korun českých) v případě vydání předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů, tj. 1.500.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých). Vedoucí spolumanažeré ani žádná jiná osoba v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.

Investoři budou vždy osloveni jedním z Vedoucích spolumanažerů (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. V souvislosti s podáním objednávky mají investoři povinnost uzavřít s příslušným Vedoucím spolumanažerem komisionářskou smlouvu (dále jen „**Komisionářská smlouva**“), mimo jiné, za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČ 250 81 489, se sídlem Praha 1, Rybná 14, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 4308 (dále též „**CDCP**“), dále mají investoři povinnost otevřít u příslušného Vedoucího spolumanažera peněžní účet v CZK s dostatečným kreditním zůstatkem za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů (je-li tento

peněžní účet otevřen výhradně za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů, bude veden příslušným Vedoucím spolumanažerem bez poplatků), případně mohou být příslušným Vedoucím spolumanažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.

Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit Dluhopisy, činí 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Dluhopisů nabízených Vedoucími spolumanažery.

Vedoucí spolumanažeri budou oprávněni objednávky investorů dle vlastního uvážení a po dohodě s Emitentem krátit (s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet investora za tímto účelem sdělený Vedoucímu spolumanažerovi). Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v confirmaci o uskutečnění obchodu, kterou Vedoucí spolumanažer zašle jednotlivým investorům 1 (slovy: jeden) obchodní den po vypořádání obchodu (zejména za použití prostředků komunikace na dálku, např. elektronické pošty). Obchodování s Dluhopisy může začít až po zaslání takové confirmace o uskutečnění obchodu.

Po přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP budou Dluhopisy na BCPP obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v českých korunách. Vypořádání bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy BCPP a Centrálního depozitáře.

První fáze veřejné nabídky

V rámci první fáze veřejné nabídky, po vyhledání koncových investorů a obdržení závazných objednávek uzavře Emitent s každým Vedoucím spolumanažerem nejpozději jeden (1) pracovní den před Datem emise rámcovou smlouvu o upsání Dluhopisů, na jejichž základě Vedoucí spolumanažeri Dluhopisy k Datu emise upíší a koupí (v případě následných tranší Dluhopisů bude Datum emise nahrazeno příslušným dnem vydání Dluhopisů). Následně, v rámci stejného obchodního dne, uspokojí Vedoucí spolumanažeri objednávky podané koncovými investory a převedou Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci investičních nástrojů. Zároveň každý Vedoucí spolumanažer inkasuje z peněžních účtů koncových investorů hodnotu odpovídající kupní ceně za Dluhopisy. Výslovný souhlas koncového investora s inkasem je součástí výše uvedené smlouvy.

Kupní cena za Dluhopis, kupuje-li koncový investor Dluhopis v rámci první fáze veřejné nabídky k Datu emise, bude shodná s Emisním kurzem, který k Datu Emise činí 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu.

Druhá fáze veřejné nabídky - UniCredit

Po vyhledání koncových investorů a obdržení závazných objednávek UniCredit uzavře s Emitentem každý měsíc nejpozději jeden (1) pracovní den před dnem vydání příslušné tranše Dluhopisů smlouvu o upsání Dluhopisů, na jejímž základě UniCredit koupí Dluhopisy za účelem uspokojení závazných objednávek koncových investorů učiněných po Datu emise. Následně, v rámci stejného obchodního dne, uspokojí UniCredit objednávky podané koncovými investory a převede Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v Centrálním depozitáři. Zároveň UniCredit inkasuje z peněžních účtů koncových investorů kupní ceny za Dluhopisy, které tam nejpozději k takovému dni musí být k dispozici. Výslovný souhlas koncového investora s inkasem je součástí Komisionářské smlouvy. Kupní cena za Dluhopisy bude rovna ceně, za kterou UniCredit kupuje Dluhopisy kdykoliv po Datu emise, která bude určena vždy na základě aktuálních tržních podmínek a případného alikvotního úrokového výnosu a uveřejněna na webových stránkách UniCredit na adrese www.unicreditbank.cz (v sekci *Firmy, Velké firmy, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů*). Kupní cena za nabízené Dluhopisy bude UniCredit uveřejňována po celou dobu trvání veřejné nabídky.

Druhá fáze veřejné nabídky – J&T

Po vyhledání koncových investorů a obdržení závazných objednávek bude J&T umístěné Dluhopisy v průběhu veřejné nabídky kupovat vždy v příslušný pracovní den daného týdne, kdy bude docházet k vypořádání obchodů s koncovými investory. V rámci stejného obchodního dne, uspokojí J&T objednávky podané koncovými investory a převede Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v Centrálním depozitáři proti zaplacení kupní ceny za příslušné Dluhopisy na účet sdělený investorům J&T (kupní cena musí být na účtu J&T k dispozici nejpozději k počátku dne vypořádání obchodu). Kupní cena za Dluhopisy bude rovna ceně, za kterou J&T kupuje Dluhopisy kdykoliv po Datu emise, která bude určena vždy na základě aktuálních tržních podmínek a případného alikvotního úrokového výnosu a uveřejněna na

webových stránkách J&T na adrese www.jtbanka.cz (v sekci *Důležité informace, Emise cenných papírů*). Kupní cena za nabízené Dluhopisy bude J&T uveřejňována po celou dobu trvání veřejné nabídky.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi pak budou zveřejněny na webových stránkách Emitenta www.passerinvest.cz, (v sekci *Společnost, Pro investory*) a na webových stránkách každého z Vedoucích spolumanažerů, v případě UniCredit na www.unicreditbank.cz (v sekci *Firmy, Velké firmy, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů*) a v případě J&T na adrese www.jtbank.cz (v sekci *Důležité informace, Emise cenných papírů*), a to bezprostředně po jejím ukončení, nejpozději však do dne následujícího 12 (slovy: dvanáct) měsíců po datu, kdy schválení tohoto Prospektu nabylo právní moci.

Nabídka dluhopisů činěná napřímo Emitentem

Emitent může též nabízet Dluhopisy napřímo, a to zaměstnancům působícím ve Skupině Ručitele, jejich rodinným příslušníkům a vybraným obchodním partnerům. Emitent před Datem emise identifikuje jednotlivé takto vybrané investory a na základě dohody s Vedoucími spolumanažery Emitent k Datu emise upíše Dluhopisy o určené jmenovité hodnotě a následně tyto Dluhopisy prostřednictvím Administrátora převede na majetkové účty těchto přímo oslovených investorů. Takto osloveným a vybraným investorům budou v rámci první fáze veřejné nabídky prodány Dluhopisy o celková jmenovité hodnotě nepřesahující 125.000.000 Kč. Emitent může nabízet Dluhopisy napřímo též v rámci druhé fáze veřejné nabídky (do 31. května 2017 výlučně stejnému okruhu osob jako v rámci první fáze veřejné nabídky) a za předpokladu, že celková jmenovitá hodnota prodaných Dluhopisů nedosáhne k datu následujícímu dva (2) měsíce po Datu emise 1.500.000.000 Kč (slovy: jedné miliardy pěti set milionů korun českých).

Kupní cena za Dluhopisy, kupuje-li koncový investor Dluhopis v rámci první fáze veřejné nabídky k Datu emise přímo od Emitenta, činí 97,5 % - 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu.

Poplatky

Každý retailový investor, který koupí Dluhopisy u UniCredit, bude dle aktuálního ceníku UniCredit uvedeného na internetových stránkách UniCredit www.unicreditbank.cz (v sekci *Sazebník, Fyzické osoby nepodnikající, 10. Cenné papíry a podílové fondy*), hradit běžné poplatky UniCredit za vedení účtu cenných papírů. Tyto náklady nebudou přesahovat 0,15 % p.a. z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů na takovém účtu včetně daně z přidané hodnoty.

Každý retailový investor, který koupí Dluhopisy u J&T, bude dle aktuálního ceníku J&T uvedeného na internetových stránkách J&T www.jtbank.cz, (v sekci *Důležité informace, Sazebník poplatků*), hradit běžné poplatky J&T za vedení účtu cenných papírů, které budou převyšovat poplatky za vedení evidence investičních nástrojů účtované ze strany CDCP o ne více než 20 %. Poplatky účtované ze strany CDCP jsou uvedeny na internetových stránkách CDCP www.cdcp.cz (v sekci *Široká veřejnost, Pravidla a předpisy společnosti, ceníky*). Investor, který upíše či koupí Dluhopisy u J&T hradí rovněž poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle aktuálního sazebníku J&T k datu obchodu. Tyto náklady činí k datu tohoto Prospektu 0,15 % z objemu transakce, minimálně 2.000 Kč (slovy: dva tisíce korun českých). Aktuální sazebník J&T je uveřejněn na www.jtbank.cz, (v sekci *Důležité informace, Sazebník poplatků*).

Ze strany Emitenta nebude investorům účtován žádný poplatek.

3. PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

Činnosti kotečního agenta v souvislosti s přijetím Dluhopisů na příslušný regulovaný trh bude pro Emitenta vykonávat UniCredit (dále také jen „**Kotační agent**“). Emitent prostřednictvím Kotečního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 31. března 2017. Odhad celkové výše poplatků spojených s přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu činí 50.000 Kč jako poplatek za přijetí a 10.000 Kč jako roční poplatek za obchodování.

Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker). Emitent, J&T ani UniCredit nemohou vyloučit, že se Dluhopisy nestanou v budoucnosti neobchodovanými na kterémkoli trhu či trzích, a tedy že vlastníci Dluhopisů nebudou schopni Dluhopisy prodat na takovém trhu či trzích před jejich datem splatnosti.

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

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

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

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

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

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

5. UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU

Následná nabídka finančními zprostředkovateli nebude povolena.

V. EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., se sídlem na adrese Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, IČ: 054 96 446, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 21947 (dále jen „**Emitent**“), dle českého práva v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 1.500.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých), nesoucí pevný úrokový výnos, splatné v roce 2023 (dále jen „**Emise**“ a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise dále jen „**Dluhopisy**“), se řídí těmito emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“). Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny ručitelským prohlášením ve smyslu § 2018 a násl. NOZ poskytnutým společností PASSERINVEST GROUP, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, IČ 261 18 963, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 6173 (dále jen „**Ručitel**“). Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 14. února 2017. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem (jak je tento pojem definován níže) přidělen identifikační kód ISIN CZ0003515934. Název Dluhopisu je „PSG 5,25/2023“.

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění, a nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů, v platném znění (dále jen „**Nařízení**“), prospekt Dluhopisů (dále jen „**Prospekt**“), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10. března 2017, které nabylo právní moci dne 11. března 2017, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta www.passerinvest.cz (v sekci *Společnost, Pro investory*).

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (dále jen „**BCPP**“) a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 31. březnu 2017.

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat J & T BANKA, a.s., se sídlem Praha 8, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, IČ 471 15 378, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731 (dále též jen „**Administrátor**“). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem níže definován) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně Administrátora, jak je uvedena v článku 11.1.1 těchto Emisních podmínek.

1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

1.1 Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise

Dluhopisy jsou vydány jako zaknihované cenné papíry v souladu se Zákonem o dluhopisech. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 1.500.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých). Emitent je též oprávněn vydat Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě menší než 1.500.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých). Emitent je též oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise a to až do výše 2.250.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy dvě stě padesát milionů korun českých).

1.2 Oddělení práva na výnos, výměnná a předkupní práva

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

1.3 Omezení převoditelnosti

Dluhopisy jsou vydány jako neomezeně převoditelné.

1.4 Vlastníci dluhopisů

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

Dokud nebudou Emitent a Administrátor přesvědčivým způsobem informováni o skutečnostech prokazujících, že Vlastník dluhopisů není vlastníkem dotčených zaknihovaných cenných papírů, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou mít Dluhopis z jakýchkoli důvodů zapsán na svém účtu vlastníka v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora.

1.5 Převod dluhopisů

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

1.6 Ohodnocení finanční způsobilosti

Emitentovi ani Ručiteli nebyl k Datu emise (jak je tento pojem definován níže) přidělen rating společnosti registrovanou dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 v platném znění ani žádnou jinou společností. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo k Datu emise (jak je tento pojem definován níže) provedeno a Emise tudíž nemá samostatný rating.

2. DATUM EMISE, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, EMISNÍ KURZ, ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU DLUHOPISŮ A PŘIJETÍ NA REGULOVANÝ TRH

2.1 Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 31. března 2017 (dále jen „**Datum emise**“). Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise do 9. března 2018. Lhůta pro upisování začíná 13. března 2017 a končí 9. března 2018, přičemž první fáze veřejné nabídky končí k 30. březnu 2017 a druhá fáze veřejné nabídky bude probíhat od Data emise do 9. března 2018.

2.2 Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise bude činit 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu.

Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určen Vedoucími spolumanažery na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že Vedoucí spolumanažeri nemají vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat.

2.3 Způsob a místo úpisu dluhopisů a přijetí na regulovaný trh

Emitent hodlá prostřednictvím Vedoucích spolumanažerů, nabízet Dluhopisy tuzemským či zahraničním kvalifikovaným investorům a v rámci veřejné nabídky rovněž neprofesionálním (retailovým) investorům v České republice. Veřejná nabídka Dluhopisů činěná Vedoucími spolumanažery poběží v první fázi od 13. března 2017 do 30. března 2017, a v druhé fázi, pokud nebude během první fáze upsána celková předpokládaná jmenovitá hodnota Dluhopisů, od Data emise (tj. 31. března 2017) do 9. března 2018, s tím, že veřejná nabídka bude případně ukončena dříve, pokud dojde k umístění Dluhopisů v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise, včetně jejího případného navýšení v souladu s Emisními

podmínkami, rozhodne-li se Emitent k navýšení přistoupit. Dluhopisy lze upisovat v sídlech Vedoucích spolumanažerů i za použití prostředků komunikace na dálku, v souladu s příslušnými právními předpisy (blíže viz sekce IV *Nabídka a prodej*).

Po přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaný trh BCPP budou Dluhopisy kótovanými cennými papíry. Obchody s Dluhopisy budou vypořádávány v českých korunách a vypořádání bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy BCPP a Centrálního depozitáře.

3. STATUS DLUHOPISŮ

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

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny ručením na základě ručitelského prohlášení ve smyslu § 2018 a násl. NOZ poskytnutým Ručitelem (jak je definován výše). Ručitelské prohlášení vystavené Ručitelem je obsaženo v příloze těchto Emisních podmínek (v části „Příloha k emisním podmínkám – ručitelské prohlášení“) („**Ručitelské prohlášení**“).

4. POVINNOSTI EMITENTA

4.1 Povinnost zdržet se zřízení zajištění

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

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob, která by omezila práva Emitenta a/nebo Ručitele k jejich současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům

- a) zřízená za účelem zajištění jakýchkoliv Dluhů Emitenta a/nebo Ručitele (s výjimkou Dluhů popsaných dále v pododstavcích (b) až (e)), které ve svém úhrnu nepřesáhnou 20.000.000 Kč (slovy: dvacet milionů korun českých); nebo
- b) váznoucí na majetku Emitenta a/nebo Ručitele k datu emise Dluhopisů; nebo
- c) váznoucí na majetku Emitenta a/nebo Ručitele v době jeho nabytí Emitentem a/nebo Ručitelem; nebo
- d) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob vyplývající ze zákona nebo vzniklá na základě soudního nebo správního rozhodnutí v případě, že (i) Emitent a/nebo Ručitel se v dobré víře a předepsaným způsobem brání nároku, v souvislosti s nímž byla zřízena taková zástavní práva nebo jiná obdobná práva třetích osob, nebo (ii) po dobu, po kterou je vedeno řízení o řádném opravném prostředku do soudního nebo správního rozhodnutí, na jehož základě bylo zástavní právo nebo jiné obdobné právo zřízeno; nebo
- e) jedná-li se o zástavní právo k podílům nebo akciím ve vlastnictví Ručitele.

Pro účely článku 4.1 Emisních podmínek „**Dluhy**“ znamenají povinnosti Emitenta nebo Ručitele zaplatit jakékoli dlužné částky vyplývající z dluhového financování, včetně ručitelských povinností. Pro účely definice Dluhů znamenají „ručitelské povinnosti“ závazky převzaté Emitentem nebo Ručitelem za dluhy třetích osob z dluhového financování ve prospěch třetích osob mimo Skupinu ve formě ručitelského

prohlášení, finanční záruky či jiné formy ručení, záruky, směnečného rukojemství či převzetí společné a nerozdílné povinnosti.

4.2 Zadlužení

Emitent se zavazuje a zavazuje se zajistit, že Emitent ani Ručitel nebo jakákoli osoba ovládaná Ručitelem a náležející do konsolidačního celku Ručitele (Ručitel a osoby jím ovládané a náležející do jeho konsolidačního celku pro účely těchto Emisních podmínek společně dále jen „**Skupina Ručitele**“, přičemž struktura Skupiny Ručitele se může v průběhu času měnit v návaznosti na uskutečněné akvizice a divestice), neuzavrou žádnou transakci (zejména se nestane dlužníkem dle úvěrové smlouvy nebo neuskuteční novou investici), v jejichž důsledku (a) hodnota Ukazatele LTV v daném kalendářním roce překročí hodnotu uvedenou níže ve sloupci pod příslušným kalendářním rokem, nebo (b) způsobí jakékoli zhoršení Ukazatele LTV v případě, kdy je hodnota Ukazatele LTV již překročena.

Rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 a 2023
Ukazatel LTV	85%	84%	82%	80%	78%	76%	< 75%

Výše LTV bude vyhodnocena vždy k datu řádné a pololetní konsolidované účetní závěrky Ručitele, poprvé za účetní období končící 31. prosince 2016 a dále mimořádně pro účely ověření dopadu transakce, která by mohla mít za následek zhoršení LTV podle odstavce výše, případně omezení distribuce podle odstavce 4.3.

„**Hodnota nemovitostí**“ znamená součet hodnoty nemovitých věcí ve vlastnictví jakéhokoli člena Skupiny Ručitele stanovené posudkem, jejichž tržní hodnota byla oceněna posudkem vypracovaným společností náležící do skupiny Jones Lang LaSalle, Knight Frank, CBRE Cushman & Wakefield nebo Colliers ne starším než 12 (slovy: dvanáct) měsíců pro interní účely Skupiny Ručitele – ověření vykázaných hodnot nemovitého majetku v účetnictví Skupiny Ručitele (dále jen „**Posudek**“). Posudky budou adresovány Ručiteli a nebudou zpřístupněny třetím osobám.

„**Peněžní prostředky**“ znamená:

- (i) výši peněžních prostředků vykázanou v konsolidované řádné nebo mezitímní účetní závěrce Ručitele na straně aktiv na řádku C.IV. - Peněžní prostředky (nebo v případě změny struktury rozvahy agregace stejného obsahu), je-li jeho výše zjišťována k datu, k němuž je příslušná účetní závěrka Ručitele sestavena; nebo
- (ii) je-li jeho výše zjišťována k jinému datu, výši peněžních prostředků evidovanou v účetnictví Skupiny Ručitele, přičemž údaje evidované v účetnictví nesmí být starší než 1 (slovy: jeden) měsíc.

„**Ukazatel LTV**“ znamená poměr: (i) celkové výše Zadlužení (konsolidovaného); k (ii) součtu (a) Hodnoty nemovitostí a (b) Peněžních prostředků.

„**Zadlužení (konsolidované)**“ znamená:

- (i) součet zůstatků úročených závazků vykázaných v konsolidované řádné nebo mezitímní účetní závěrce Ručitele na straně pasiv na řádcích C.I.1. – Vydané Dluhopisy, C.I.2 Závazky k úvěrovým institucím (dlouhodobé) a C.II.2 Závazky k úvěrovým institucím (krátkodobé) nebo v případě změny struktury rozvahy agregace stejného obsahu, je-li jeho výše zjišťována k datu, k němuž je příslušná účetní závěrka Ručitele sestavena; nebo
- (ii) je-li jeho výše zjišťována k jinému datu, součet zůstatků úročených závazků evidovaných v účetnictví Skupiny Ručitele, přičemž údaje evidované v účetnictví nesmí být starší o více než 1 (slovy: jeden) měsíc,

přičemž závazky Ručitele vůči jeho akcionářům z akcionářských úvěrů a zápůjček Ručiteli se pro účely výpočtu nezapočítávají.

4.3 Distribuce akcionářům

Emitent se zavazuje zajistit, že Ručitel během kalendářního roku neučiní ve prospěch svých akcionářů splátku akcionářské půjčky (včetně výplaty úroků) nebo výplatu dividendy, jejichž souhrnná výše přesahuje částku určenou dle tabulky níže v závislosti na hodnotě Ukazatele LTV a zároveň uskutečnění takové splátky či výplaty nezpůsobí překročení příslušné hodnoty Ukazatele LTV.

Ukazatel LTV	méně než 75%	75% až 80%	více než 80%
Maximální distribuce akcionářům (celkem za kalendářní rok)	5.000.000 EUR (pět milionů euro)	2.500.000 EUR (dva miliony pět set tisíc euro)	0

Nad rámec omezení uvedeného výše v tabulce v čl. 4.3 těchto Emisních podmínek je Ručitel oprávněn jednou do řádného a úplného splacení všech dluhů vyplývajících z Dluhopisů, uskutečnit distribuci akcionářům v objemu nepřevyšujícím 10.000.000 EUR (slovy: deset milionů euro), či ekvivalent v jiné měně, za předpokladu, že hodnota Ukazatele LTV nepřesáhne v důsledku takové distribuce 75 %.

4.4 Vlastní kapitál

Emitent se zavazuje zajistit, že Vlastní kapitál (konsolidovaný) Ručitele bude do úplného splacení všech Dluhopisů činit nejméně 2.600.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy šest set milionů korun českých).

Výše Vlastního kapitálu (konsolidovaného) bude pravidelně hodnocena vždy ke dni, k němuž je sestavována řádná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele a ke dni, k němuž je sestavována pololetní konsolidovaná účetní závěrka Ručitele, přičemž hodnota Vlastního kapitálu (konsolidovaného) bude poprvé vyhodnocena za účetní období končící 31. prosince 2016.

„**Vlastní kapitál (konsolidovaný)**“ znamená hodnotu vlastního kapitálu vykázanou v konsolidované řádné nebo mezitímní účetní závěrce Ručitele na straně pasiv na řádku A. Vlastní kapitál (nebo v případě změny struktury rozvahy agregace stejného obsahu),

přičemž za předpokladu, že Ručitel sestavuje účetní závěrky dle českých účetních standardů, bude výše vlastního kapitálu vykazovaná v příslušné účetní závěrce Ručitele navýšena o případný rozdíl mezi hodnotou nemovitostí stanovenou Posudkem a hodnotou těchto nemovitostí vykázanou v konsolidované účetní závěrce, bude-li jejich hodnota stanovená Posudkem vyšší než jejich hodnota vykázaná v konsolidované účetní závěrce.

4.5 Příjem z nájemného

Emitent se zavazuje zajistit, že počínaje rokem 2017 ukazatel Podílu nájemného neklesne do úplného splacení všech Dluhopisů pod 4 %.

Ukazatel Podílu nájemného bude pravidelně hodnocen vždy ke dni, k němuž je sestavována řádná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele a ke dni, k němuž je sestavována pololetní konsolidovaná účetní závěrka Ručitele, přičemž ukazatel Podílu nájemného bude poprvé vyhodnocen za účetní období končící 31. prosince 2017.

„**Nájemné (konsolidované)**“ znamená částku nájemného z nemovitostí ve vlastnictví osob tvořících Skupinu Ručitele, která byla vyfakturována a inkasována v období 12 měsíců předcházejících datu, k němuž je jeho výše stanovována. Částka Nájemného (konsolidovaného) nebude uvedena v účetní závěrce Emitenta nebo Ručitele a nebude z ní odvoditelná, neboť se jedná se o interní údaje Emitenta a Ručitele. Nájemné nemovitostí začleněných do Skupiny Ručitele v průběhu testovaného období bude přepočteno na roční bázi.

„**Podíl nájemného**“ znamená poměr: (i) Nájemného (konsolidovaného); k (ii) Upravenému zadlužení Ručitele.

„**Upravené zadlužení Ručitele**“ znamená součet zůstatků úročených závazků vykázaných v konsolidované řádné nebo mezitímní účetní závěrce Ručitele C.I.1. – Vydané Dluhopisy, C.I.2 Závazky k úvěrovým institucím (dlouhodobé) a C.II.2 Závazky k úvěrovým institucím (krátkodobé) nebo v případě změny struktury rozvahy agregace stejného obsahu, přičemž pro účely výpočtu se nezapočítávají:

- (i) závazky Ručitele vůči jeho akcionářům vyplývající z akcionářských úvěrů a zápůjček Ručiteli; a
- (ii) závazky, u nichž je kapitalizován úrok, ledaže úrok u takového závazku nebyl po určitou dobu kapitalizován, přičemž v takovém případě se do výpočtu závazek započte poměrně za každý celý měsíc, během kterého úrok z takového závazku kapitalizován nebyl.

V případě, že konsolidovaná závěrka Ručitele bude zahrnovat i menšinové podíly na společnostech v držení třetích subjektů (metoda plné konsolidace), budou příslušné hodnoty majetku, kapitálu, závazků a

nájemného v těchto společnostech vstupující do výpočtu ukazatelů podle 4.2.- 4.4. kráceny poměrně podle příslušných podílů.

4.6 Informační povinnost Emitenta

Emitent bude písemně informovat Administrátora a oznámí Vlastníkům dluhopisů zveřejněním na webové stránce Emitenta jakýkoliv Podstatný případ porušení povinnosti (jak je definován v článku 9 těchto Emisních podmínek) nebo Jiný případ porušení povinnosti (jak je definován v článku 12 těchto Emisních podmínek) nejpozději do 5 (slovy: pěti) Pracovních dní ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl, nebo se o ní při vynaložení řádné péče dozvědět měl a mohl.

4.7 Informační povinnost Ručitele

Emitent se zavazuje zajistit, že Ručitel:

- (i) bude prostřednictvím Emitenta informovat Administrátora a Vlastníky dluhopisů způsobem dle článku 14 těchto Emisních podmínek o výskytu jakékoliv významné změny finanční situace Ručitele, která by mohla mít negativní vliv na plnění závazků vyplývajících z Ručitelského prohlášení, tj. změny s negativním dopadem ve výši alespoň 5 % konsolidovaných aktiv Ručitele, a to nejpozději do 10 (slovy: deseti) Pracovních dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl, nebo se o ní při vynaložení řádné péče dozvědět měl a mohl; a
- (ii) bude prostřednictvím Emitenta zveřejňovat na webové stránce Emitenta následující dokumenty a informace:
 - a. roční auditovanou konsolidovanou účetní závěrku Ručitele připravenou v souladu s českými účetními standardy a to nejpozději do 6 (slovy: šesti) měsíců po skončení příslušného účetního období;
 - b. informaci o plnění povinností dle článků 4.2 až 4.5 těchto Emisních podmínek a to nejpozději do 6 (slovy: šesti) měsíců po skončení příslušného účetního období, přičemž informace o plnění povinností dle článku 4.5 těchto Emisních podmínek bude poprvé zveřejněna do 6 (slovy: šesti) měsíců po skončení účetního období končícího 31. prosince 2017;
 - c. pololetní neauditovaný konsolidovaný výkaz zisku a ztráty Ručitele a konsolidovanou rozvalu Ručitele připravené v souladu s českými účetními standardy a to nejpozději do 3 (slovy: tři) měsíců po uplynutí prvních 6 (slovy: šesti) měsíců účetního období;
 - d. informaci o plnění povinností článků 4.2 až 4.5 těchto Emisních podmínek a to nejpozději do 3 (slovy: tři) měsíců po uplynutí prvních 6 (slovy: šesti) měsíců účetního období, přičemž informace o plnění povinností dle článku 4.5 těchto Emisních podmínek bude poprvé zveřejněna nejpozději do 3 (slovy: tři) měsíců po uplynutí prvních 6 (slovy: šesti) měsíců účetního období začínajícího 1. ledna 2018; a
 - e. informace o přijetí úvěru nebo dluhového financování od třetí osoby kterýmkoliv členem Skupiny Ručitele ve výši, která přesahuje 10 % (slovy: deset procent) celkových konsolidovaných aktiv Skupiny Ručitele.

5. VÝNOS

5.1 Způsob úročení, výnosové období

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny čtvrtletně zpětně, vždy k 31. březnu, 30. červnu, 30. září a 31. prosinci příslušného roku (každý takový den dále jen „**Den výplaty úroku**“), a to v souladu s článkem 7 těchto Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem. První platba úrokových výnosů bude provedena k 30. červnu 2017. Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje.

„**Výnosovým obdobím**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím

Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje), až do Dne splatnosti dluhopisů. Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne dle článku 7.3 těchto Emisních podmínek). Pro vyloučení pochybností se uvádí, že žádný den nebude pro účely výpočtu úroku započítán dvakrát.

5.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 6.1 těchto Emisních podmínek) nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článcích 6.5, 7.2, 9.2 a 12.4.1 těchto Emisních podmínek), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrok při úrokové sazbě stanovené dle článku 5.1 těchto Emisních podmínek až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

5.3 Konvence pro výpočet úroku

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

5.4 Stanovení úrokového výnosu

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

6. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ

6.1 Konečná splatnost

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 31. březnu 2023 (dále jen „Den konečné splatnosti dluhopisů“).

6.2 Odkoupení Dluhopisů

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

6.3 Zánik Dluhopisů

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

6.4 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

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

6.5 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, avšak ne dříve než k datu následujícímu čtyři roky po Datu emise a za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14 těchto Emisních podmínek nejdříve 60 (slovy: šedesát) dní a nejpozději

40 (slovy: čtyřicet) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení a takový den připadá na poslední den kalendářního měsíce (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle článku 6.5 těchto Emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy v souladu s ustanoveními tohoto článku 6.5. V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy dané emise Emitentem splaceny v hodnotě stanovené v těchto Emisních podmínkách spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem a společně s mimořádným úrokovým výnosem za předčasné splacení Dluhopisu, jejíž výše bude ve vztahu ke každému Dluhopisu určena jako součin (a) počtu celých kalendářních měsíců, o něž Den předčasné splatnosti dluhopisů určený podle článku 6.5 těchto Emisních podmínek předchází Den končené splatnosti dluhopisů a (b) úrokového výnosu z Dluhopisu za období 1 (slovy: jednoho) roku a (c) zlomku 1/48.

6.6 Domněnka splacení

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

7. PLATEBNÍ PODMÍNKY

7.1 Měna plateb

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

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

7.2 Den výplaty

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

7.3 Konvence Pracovního dne

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

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

7.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

Oprávněné osoby, kterým Emitent bude vyplácet úrokové či jiné výnosy z Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři, resp. evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci, budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu (dále také

jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce úrokového či jiného výnosu nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro výplatu výnosu.

„**Rozhodným dnem pro výplatu výnosu**“ je den, který o 30 (slovy: třicet) dní předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu výnosu se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři, resp. evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci, budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty. Pokud to nebude odporovat platným a účinným právním předpisům, mohou být převody všech Dluhopisů pozastaveny počínaje Datem ex-jistina až do příslušného Dne výplaty.

„**Rozhodným dnem pro splacení jmenovité hodnoty**“ je den, který o 30 (slovy: třicet) dní předchází příslušnému Dni konečné splatnosti dluhopisů, resp. Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu jmenovité hodnoty se takový Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

„**Datem ex-jistina**“ se rozumí den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty.

7.5 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám pouze bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské Unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor.

Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské Unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora věrohodným způsobem. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřeným podpisem/podpisy nebo podpisem ověřeným oprávněným pracovníkem Administrátora nebo správcem klienta), které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu provést a bude doloženo originálem nebo úředně ověřenou kopií potvrzení o daňovém domicilu příjemce platby pro příslušné daňové období a v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ne starší 6 (šest) měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a potvrzením o daňovém domicilu a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „**Instrukce**“). V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou. Instrukce je podána včas, pokud je Administrátorovi doručena nejpozději 5 (slovy: pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty.

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

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

7.6 Změna způsobu provádění plateb

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 14 těchto Emisních podmínek. V opačném případě bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12 těchto Emisních podmínek.

8. ZDANĚNÍ

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

9. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH PORUŠENÍ POVINNOSTI

9.1 Případy porušení povinnosti

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále také jen „**Podstatný případ porušení povinnosti**“):

9.1.1 Neplacení

Jakákoliv platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uskutečněna v den její splatnosti a toto porušení zůstane nenapraveno déle než 10 (slovy: deset) Pracovních dnů ode dne původní splatnosti. Pro účely tohoto článku se uskutečněním platby rozumí odepsání příslušné částky z účtu Emitenta ve prospěch příslušného účtu Administrátora tak, že příslušná částka bude na příslušný účet Administrátora připsána nejpozději v den následující 9 (slovy: devět) Pracovních dnů ode dne původní splatnosti.

9.1.2 Likvidace

Je vydáno pravomocné rozhodnutí soudu České republiky nebo přijato rozhodnutí valné hromady Emitenta nebo Ručitele o jeho zrušení s likvidací.

9.1.3 Ukončení podnikání

Emitent a/nebo Ručitel přestane podnikat nebo přestane být oprávněn k hlavnímu předmětu své činnosti, tj. pronájmu nemovitostí.

9.1.4 Ukončení Ručení

Ručení zanikne nebo přestane být kdykoliv a z jakéhokoliv důvodu platné a účinné, případně Emitent nebo Ručitel namítne neplatnost či neúčinnost Ručení.

9.1.5 *Platební neschopnost nebo insolvenční návrh*

(A) Emitent nebo Ručitel je v úpadku, navrhne soudu prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení (dále jen „**Insolvenční návrh**“), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů; (B) na majetek Emitenta nebo Ručitele je příslušným orgánem vyhlášen konkurs, povolena reorganizace či oddlužení nebo zahájeno jiné obdobné řízení; (C) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že Emitentův nebo Ručitelův majetek by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením; nebo (D) Emitent nebo Ručitel navrhne nebo uzavře dohodu o odkladu, o sestavení časového harmonogramu nebo jiné úpravě všech svých dluhů z důvodu, že je není schopen uhradit v čase jejich splatnosti,

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

Bude-li Podstatný případ porušení povinnosti napraven nejpozději dva Pracovní dny před Dnem předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent v téže lhůtě tuto nápravu oznámí a doloží Administrátorovi a informaci o nápravě společně s dokumenty jí prokazující zveřejní rovněž na své internetové stránce www.passerinvest.cz (v sekci *Společnost, Pro investory*), právo Vlastníků dluhopisů požádat o předčasné splacení Dluhopisů z důvodu takového Podstatného případu porušení povinnosti zanikne a k již zaslaným Oznámením o předčasném splacení učiněným Vlastníky dluhopisů z důvodu takového Podstatného případu porušení povinnosti se nebude přihlížet.

9.2 **Splatnost předčasně splatných dluhopisů**

Všechny částky splatné Emitentem příslušnému Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v kalendářním měsíci následujícím po kalendářním měsíci, ve kterém bylo příslušným Vlastníkem dluhopisů doručeno Administrátorovi do Určené provozovny Oznámení o předčasném splacení (určené Emitentovi) (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

9.3 **Další podmínky předčasného splacení dluhopisů**

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

10. **PROMLČENÍ**

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

11. **ADMINISTRÁTOR, KOTAČNÍ AGENT A VEDOUCÍ SPOLUMANAŽEŘI**

11.1 **Administrátor**

11.1.1 *Administrátor a Určená provozovna*

Administrátorem je J & T BANKA, a.s. Určená provozovna a výplatní místo (dále jen „**Určená provozovna**“) je na následující adrese:

J & T BANKA, a.s.
Pobřežní 297/14
180 00 Praha 8

11.1.2 *Další a jiný Administrátor a jiná Určená provozovna*

Emitent je oprávněn kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14 těchto Emisních podmínek. Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních

dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12 těchto Emisních podmínek.

11.1.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů

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

11.2 Vedoucí spolumanažeři

11.2.1 Vedoucí spolumanažeři

Vedoucími spolumanažery jsou UniCredit a J&T.

11.3 Kotační agent

11.3.1 Kotační agent

Kotačním agentem je UniCredit.

12. SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

12.1 Působnost a svolání Schůze

12.1.1 Právo svolat Schůzi

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

12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě, že Emitent navrhuje změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje (dále jen „**Změna zásadní povahy**“).

Emitent je rovněž povinen svolat Schůzi a navrhnout společný postup v případě, pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále také jen „**Jiný případ porušení povinností**“):

(A) Porušení jiných povinností

Emitent nebo Ručitel poruší nebo nesplní jakýkoliv svůj jiný závazek uvedený v článku 4 těchto Emisních podmínek, přičemž takové porušení bude považováno za napravené, pokud Emitent důvěryhodným způsobem prokáže, že takové porušení pominulo a předloží Vlastníkům dluhopisů potvrzení nezávislého auditora Ručitele o této skutečnosti.

(B) Křížové neplnění Emitenta a/nebo Ručitele

Jakýkoliv dluh Emitenta a/nebo Ručitele, který v souhrnu dosáhne alespoň 30.000.000 EUR (slovy: třicet milionů euro) nebo ekvivalent této částky v jakékoliv jiné měně, (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti z důvodů porušení povinností Emitenta a/nebo Ručitelem nebo (ii) není uhrazený v okamžiku, kdy se stane splatným, přičemž takové porušení bude považováno za napravené, pokud Emitent

důvěryhodným způsobem prokáže, že takové porušení pominulo a předloží Vlastníkům dluhopisů potvrzení příslušného věřitele o této skutečnosti.

(C) Křížové neplnění Skupiny

Jakýkoliv dluh jakékoliv společnosti ze Skupiny (kromě Emitenta a Ručitele), který v souhrnu dosahuje alespoň 30.000.000 EUR (slovy: třicet milionů euro) nebo ekvivalent této částky v jakékoliv jiné měně (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti z důvodů porušení povinností společností ze Skupiny nebo (ii) není uhrazený v okamžiku, kdy se stane splatným, a týká-li se porušení výlučně projektové společnosti ze Skupiny, takové porušení trvá déle než 8 (slovy: osm) týdnů, přičemž takové porušení bude považováno za napravené, pokud Emitent důvěryhodným způsobem prokáže, že takové porušení pominulo a předloží Vlastníkům dluhopisů potvrzení příslušného věřitele o této skutečnosti.

(D) Soudní a jiné rozhodnutí

Emitent nebo Ručitel nesplní platební povinnost pravomocně uloženou příslušným orgánem, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku 10.000.000 Kč (slovy: deset milionů korun českých), nebo ekvivalent této částky v jakékoliv jiné měně, v případě Emitenta (nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoliv jiné měně) nebo 5 % (slovy: pět procent) celkových konsolidovaných aktiv Ručitele v případě Ručitele, a to ani ve lhůtě 14 (slovy: čtrnáct) dní od doručení takového pravomocného rozhodnutí Emitentovi nebo Ručiteli nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí.

(E) Změna ovládnání

Jakákoliv osoba (nebo skupina osob jednajících ve shodě) jiná než pan Radim Passer získá v Emitentovi a/nebo Ručiteli přímý nebo nepřímý podíl na základním kapitálu nebo hlasovacích právech v rozsahu nad 50 % (slovy: padesát procent) nebo získá právo jmenovat většinu členů statutárního orgánu Emitenta a/nebo Ručitele.

(F) Protiprávnost

Dluhy z Dluhopisů přestanou být plně nebo částečně právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoliv svou povinnost podle těchto Emisních podmínek nebo v souvislosti s Dluhopisy.

(G) Ukončení kotace Dluhopisů

Z důvodu porušení povinnosti či rozhodnutí Emitenta přestanou být Dluhopisy cennými papíry přijatými k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, nebo na jiném trhu BCPP (nebo jejího nástupce), který regulovaný trh nahradí.

(H) Exekuční řízení

Dojde k omezení v nakládání, výkonu rozhodnutí nebo exekuci respektive obdobnému řízení ve vztahu k jakékoliv části majetku nebo aktiv Emitenta nebo Ručitele nebo vůči jakékoliv části majetku nebo aktiv Emitenta nebo Ručitele, jejichž hodnota jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku 10.000.000 Kč (slovy: deset milionů korun českých), nebo ekvivalent této částky v jakékoliv jiné měně, v případě Emitenta (nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoliv jiné měně) nebo 5 % (slovy: pět procent) celkových konsolidovaných aktiv Ručitele v případě Ručitele, a nedojde k jeho zastavení do 10 (slovy: deseti) Pracovních dnů.

(I) Korporátní přeměny

Emitent nebo Ručitel se zúčastnil fúze, sloučení, rozdělení nebo jiné přeměny či uskutečnil změnu své právní formy,

a to tak, aby se den konání Schůze konal nejpozději 1 (slovy: jeden) měsíc po vzniku takového Jiného případu porušení povinnosti.

Emitent může svolat Schůzi, navrhuje-li společný postup v případě, že by dle mínění Emitenta mohlo dojít nebo došlo ke kterémukoli Podstatnému případu porušení povinnosti či Jinému případu porušení povinnosti.

12.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 14 Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni ve stejné lhůtě doručit oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení na své internetové stránce www.passerinvest.cz (v sekci *Společnost, Pro investory*). Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČ a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu článku 12.1.2, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) rozhodný den pro účast na Schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

12.2.1 Osoby oprávněné účastnit se Schůze

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

12.2.2 Hlasovací právo

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

12.2.3 Účast dalších osob na Schůzi

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

12.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

12.3.1 Usnášeníschopnost

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

12.3.2 *Předseda Schůze*

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

12.3.3 *Společný zástupce*

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

12.3.4 *Rozhodování Schůze*

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

12.3.5 *Odročení Schůze*

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

12.4 **Některá další práva vlastníků dluhopisů**

12.4.1 *Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze*

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle článku 12.1.2 těchto Emisních podmínek, nebo projednala Jiný případ porušení dle článku 12.1.2 těchto Emisních podmínek a schválila způsob jeho řešení, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti Změně zásadní povahy nebo proti způsobu řešení Jiného případu porušení povinnosti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nepřevede, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami (pokud je relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 12.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká.

Pokud Schůze nesouhlasila se Změnami zásadní povahy dle článku 12.1.2 těchto Emisních podmínek, nebo projednala Jiný případ porušení dle článku 12.1.2 těchto Emisních podmínek a současně rozhodla, že pokud Emitent bude postupovat v rozporu s jejím usnesením, je povinen splatit Vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají, jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně poměrného výnosu, může Vlastník dluhopisu požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nepřevede, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami (pokud je relevantní). Toto právo musí být uplatněno Vlastníkem dluhopisů Žadostí určenou Emitentovi a doručenou Administrátorovi na adresu Určené provozovny.

Výše uvedené částky jsou splatné k poslednímu Pracovnímu dni v kalendářním měsíci následujícím po kalendářním měsíci, v němž byla Žádost doručena Administrátorovi, ledaže Žádost byla příslušným Vlastníkem dluhopisů doručena v důsledku Jiného případu porušení povinnosti dle bodu (C) (*Křížové neplnění Skupiny*) čl. 12.1.2 a takový Jiný případ porušení povinností se týká projektové společnosti, přičemž v takovém případě se všechny částky splatné Emitentem příslušnému Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými ke dni následujícímu čtyři týdny po doručení Žádosti (určené Emitentovi) Administrátorovi do Určené provozovny (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

12.4.2 Náležitosti Žádosti

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

Došlo-li k napravení Jiného případu porušení povinnosti nejpozději dva Pracovní dny před Dnem předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent v téže lhůtě tuto nápravu oznámí a doloží Administrátorovi a informaci o nápravě společně s dokumenty jí prokazující zveřejní rovněž na své internetové stránce www.passerinvest.cz (v sekci *Společnost, Pro investory*), právo Vlastníků dluhopisů požádat o předčasné splacení Dluhopisů z důvodu takého Jiného případu porušení povinností zanikne a k Žádostem již zaslaným Vlastníky dluhopisů z důvodu takového Jiného případu porušení povinností se nebude přihlížet.

12.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (slovy: třiceti) dnů od dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (slovy: třiceti) dnů od dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 14 těchto Emisních podmínek. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy uvedené v článku 12.1.2 těchto Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména těch Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

13. ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

V případech, kdy to vyžaduje zákon, lze tyto Emisní podmínky měnit pouze se souhlasem Schůze. Změna těchto Emisních podmínek však vždy vyžaduje souhlas Emitenta.

14. OZNÁMENÍ

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

15. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. V takovém případě, dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Všechny případné spory mezi Emitentem

a Vlastníky dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s emisí Dluhopisů, včetně sporů týkajících se těchto Emisních podmínek, budou s konečnou platností řešeny Městským soudem v Praze.

Ručitelské prohlášení

vystavené společností

PASSERINVEST GROUP, a.s.

ve vztahu k dluhopisům emitovaným společností

PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Celková jmenovitá hodnota dluhopisů 1.500.000.000 Kč
s možností navýšení na 2.250.000.000 Kč

ISIN: CZ0003515934

Datum emise: 31. března 2017

Datum konečné splatnosti: 31. března 2023

A

Toto **ručitelské prohlášení** je vydáno společností **PASSERINVEST GROUP, a.s.**, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, IČ 261 18 963, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 6173 (dále jen „**Ručitel**“),

vzhledem k tomu, že:

- (A) Společnost **PASSERINVEST FINANCE, a.s.**, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČ 054 96 446, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 21947 (dále jen „**Emitent**“) zamýšlí vydat dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 1.500.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých) s možností navýšení až do 2.250.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy dvě stě padesát milionů korun českých), ISIN CZ0003515934, o jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu 10 000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých), splatné 31. března 2023 (dále jen „**Dluhopisy**“) na základě emisních podmínek ve vztahu k Dluhopisům (dále jen „**Emisní podmínky**“), jež jsou součástí prospektu Dluhopisů ze dne 6. března 2017.
- (B) Jednou z podmínek Emisních podmínek je, že Ručitel poskytne ručení ve prospěch Vlastníků dluhopisů (jak jsou definováni níže) k zajištění Zajištěných dluhů (jak jsou definovány níže).
- (C) Ručitel má zájem poskytnout Ručení (jak je definováno níže) a činí tudíž toto ručitelské prohlášení (dále jen „**Ručitelské prohlášení**“):

1. Definice a výklad

1.1 Definice

Níže uvedené pojmy uvozené velkými počátečními písmeny mají v tomto Ručitelském prohlášení následující význam:

„**Datum splnění**“ znamená okamžik, kdy byly v plném rozsahu splněny všechny Zajištěné dluhy.

„**Limit ručení**“ znamená 150 % celkové jmenovité hodnoty všech vydaných Dluhopisů, přičemž tato částka se nesnižuje o jmenovitou hodnotu splacených, zrušených či jinak zaniklých Dluhopisů.

„**Občanský zákoník**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

„**Ručení**“ má význam uvedený v článku 2.1 (*Ručení*) tohoto Ručitelského prohlášení.

„**Vlastník dluhopisů**“ má význam uvedený v Emisních podmínkách.

„**Zajištěné dluhy**“ znamená dluhy až do částky Limitu ručení, vznikající do 31. března 2033, které je Emitent povinen uhradit Vlastníkům dluhopisů na základě a v souvislosti s Dluhopisy, včetně zejména následujících dluhů na řádnou a včasnou úhradu:

- (a) jmenovité hodnoty Dluhopisů;
- (b) úroků narostlých ve vztahu k jakýmkoli částkám na základě Dluhopisů a v souvislosti s nimi;
- (c) úroků z prodlení ve vztahu k jakýmkoli splatným a nezaplaceným částkám na základě Dluhopisů a v souvislosti s nimi;
- (d) smluvních pokut a jakýchkoli dalších sankčních plateb sjednaných ve vztahu k Dluhopisům; nebo

- (e) vydání bezdůvodného obohacení získaného v souvislosti s Dluhopisy, včetně vydání bezdůvodného obohacení získaného z titulu neplatnosti či zrušení jakéhokoli Dluhopisu.

2. Ručení

2.1 Ručení

Ručitel tímto ve smyslu § 2018 a násl. Občanského zákoníku poskytuje Vlastníkům dluhopisů ručení za řádné splnění veškerých Zajištěných dluhů do částky Limitu ručení a prohlašuje Vlastníkům dluhopisů, že je uspokojí, jestliže Emitent kterýkoli svůj Zajištěný dluh nesplní (dále jen „**Ručení**“). Koupě Dluhopisů Vlastníkem dluhopisů se pro účely § 2018 odst. 1 věta druhá Občanského zákoníku považuje za přijetí Ručení na základě tohoto Ručitelského prohlášení.

2.2 Plnění z Ručení

V případě, že Emitent nesplní při splatnosti jakýkoli Zajištěný dluh, uhradí Ručitel Vlastníkům dluhopisů částku odpovídající nesplněným Zajištěným dluhům do částky Limitu ručení nebo zajistí její uhrazení namísto Emitenta, a to vždy bez zbytečného prodlení, nejpozději však do 3 (tří) Pracovních dnů po obdržení písemné výzvy ke splnění ze strany Vlastníka dluhopisů a na účet uvedený Vlastníkem dluhopisů v takové výzvě.

2.3 Žádné předchozí úkony

Vlastník dluhopisů není povinen před uplatněním svých práv z Ručení vůči Ručiteli vyzývat Emitenta ke splnění Zajištěných dluhů, poskytnout jakoukoli dodatečnou lhůtu k jejich splnění, zahajovat jakákoli řízení směřující k vymáhání Zajištěných dluhů ani činit jakékoli jiné úkony či právní jednání proti Emitentovi.

2.4 Pořadí uspokojovaných dluhů

Zajištěné dluhy budou splněny v pořadí podle data, kdy byly Ručiteli doručeny písemné žádosti dle článku 2.2 (*Plnění z Ručení*). Pokud by na základě žádostí doručených ve stejný den měla být překročen Limit ručení, budou Zajištěné dluhy uplatněné ve stejný den splněny poměrně (*pro rata*) podle jmenovité hodnoty Dluhopisů, ve vztahu ke kterým bylo Ručení uplatněno tak, aby celková hodnota splněných dluhů nepřekročila Limit ručení. Zajištěné dluhy, které nebudou uspokojeny po dosažení Limitu ručení, nebudou Ručitelem splaceny.

3. Prohlášení a ujištění

Ručitel činí Vlastníkům dluhopisů prohlášení a ujištění uvedená v tomto článku 3 (*Prohlášení a ujištění*).

3.1 Emisní podmínky

Ručitel je plně seznámen s obsahem Emisních podmínek.

3.2 Právní postavení

- (a) Ručitel je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou a existující v souladu s právními předpisy České republiky.
- (b) Ručitel má veškerou způsobilost mít práva a povinnosti a způsobilost vlastním právním jednáním nebo právním jednáním svých zástupců pro sebe nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, která je dle právních předpisů potřebná k vydání tohoto Ručitelského prohlášení a k plnění veškerých povinností vzniklých na základě tohoto Ručitelského prohlášení.

3.3 Oprávnění

- (a) Ručitel:
 - (i) je oprávněn vystavit toto Ručitelské prohlášení a plnit svoje povinnosti z něj vyplývající, zejména je oprávněn poskytnout Ručení; a
 - (ii) získal všechna potřebná schválení a povolení příslušných orgánů Ručitele nebo třetích osob k vystavení tohoto Ručitelského prohlášení a plnění povinností z něj vyplývajících a všechna tato schválení a povolení jsou v plném rozsahu platná a účinná.
- (b) Příslušné orgány Ručitele byly řádně a včas informovány o záměru Ručitele vystavit toto Ručitelské prohlášení (v případech vyžadovaných právními předpisy nebo korporátními dokumenty Ručitele) a žádný orgán Ručitele nezakázal ani jinak neomezil vystavení tohoto Ručitelského prohlášení.

3.4 Žádné porušení

Poskytnutí Ručení, vystavení tohoto Ručitelského prohlášení ani převzetí povinností z něj vyplývajících a jejich následné plnění ze strany Ručitele není v rozporu:

- (a) s žádným zákonem ani jiným právním předpisem, ani správním či soudním rozhodnutím nebo jiným rozhodnutím orgánu veřejné moci vztahujícím se na Ručitele;
- (b) se zakladatelskými právními jednáními nebo jinými korporátními dokumenty Ručitele; ani
- (c) s žádnou smlouvou, ujednáním nebo jiným instrumentem, které jsou závazné pro Ručitele.

3.5 Právní závaznost a pořadí práv

Toto Ručitelské prohlášení představuje platné povinnosti Ručitele vymahatelné v souladu s jeho podmínkami a bylo řádně podepsáno osobou oprávněnou nebo osobami oprávněnými jednat a podepisovat za Ručitele nebo řádně zmocněným zástupcem nebo zástupci Ručitele.

3.6 Žádné poplatky

- (a) Toto Ručitelské prohlášení ani Ručení nemusí být zapsáno u žádného soudu, správního orgánu ani jiného orgánu veřejné moci v České republice ani v zahraničí; ani
- (b) není třeba uhradit žádné poplatky ani daně v souvislosti s tímto Ručitelským prohlášením.

3.7 Platební neschopnost

- (a) Ve vztahu k Ručiteli nebyl podán žádný insolvenční návrh a Ručitel ani nezamýšlí takový návrh podat či jeho podání iniciovat.
- (b) Žádný soud neprohlásil úpadek Ručitele ani nerozhodl o insolvenčním návrhu, nevyhlásil moratorium ani nepovolil reorganizaci Ručitele.
- (c) Ručitel nezačal jednání o reorganizačním, restrukturalizačním ani jiném obdobném plánu, ani žádný takový plán nepřipravuje ani jeho přípravu či vyjednání nezadal třetí osobě.

- (d) Žádný soud nezamítl návrh na konkurs nebo insolvenční návrh pro nedostatek majetku Ručitele.
- (e) Ručitel není v úpadku ani hrozícím úpadku ani nesplňuje podmínky pro prohlášení úpadku nebo hrozícího úpadku ve smyslu § 3 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon).
- (f) Valná hromada Ručitele ani žádný soud nerozhodl o zrušení Ručitele s likvidací nebo bez likvidace.
- (g) Ručitel neobdržel žádné předvolání soudu k prohlášení o majetku ani si není vědom, že by byl podán návrh na prohlášení o majetku Ručitele.
- (h) Žádný z případů uvedených v odstavcích (a) až (g) výše dle vědomí Ručitele nehrozí.
- (i) Podle žádného právního řádu jiného než českého nenastala jakákoli skutečnost obdobná případům uvedeným v odstavcích (a) – (h).

3.8 Data, k nimž se činí prohlášení

Všechna prohlášení a ujištění uvedená v tomto článku 3 (*Prohlášení a ujištění*) jsou Ručitelem činěna ke dni vystavení tohoto Ručitelského prohlášení.

4. Platby

4.1 Platby Vlastníkům dluhopisů

Ke každému datu, pro které toto Ručitelské prohlášení vyžaduje, aby Ručitel zaplatil určitou částku, poskytne Ručitel tuto částku Vlastníkovi dluhopisů úhradou v prostředcích použitelných ve stejný den na účet nebo účty, které příslušný Vlastník dluhopisů pro tento účel označí.

4.2 Započtení

- (a) Vlastník Dluhopisů je dále oprávněn započíst jakoukoli svoji splatnou pohledávku vůči Ručiteli z tohoto Ručitelského prohlášení proti jakékoli pohledávce (splatné i nesplatné) Ručitele vůči Vlastníkovi dluhopisů, a to bez ohledu na místo placení nebo měnu jakékoli z takových pohledávek.
- (b) Ručitel nesmí jakýmkoli způsobem provést započtení svých pohledávek vůči jakékoli pohledávce Vlastníka dluhopisů vyplývající z tohoto Ručitelského prohlášení. Všechny platby provedené Ručitelem z titulu tohoto Ručitelského prohlášení budou uhrazeny bez jakéhokoli započtení, protinároku nebo jiné námitky nebo srážek či odpočtů jakéhokoli druhu. Ručitel není oprávněn uplatnit vůči Vlastníkovi dluhopisů jakékoli námitky, které by vůči Vlastníkovi dluhopisů mohl uplatnit Emitent.

4.3 Zvýšení plateb

Všechny platby, které má Ručitel uskutečnit z titulu tohoto Ručitelského prohlášení, budou provedeny bez jakýchkoli odpočtů či srážek. Pokud je Ručitel ze zákona nebo jinak povinen provést jakýkoli odpočet nebo srážku z jakékoli částky splatné Vlastníkům dluhopisů z tohoto Ručitelského prohlášení, uhradí Ručitel takové částky tak, aby příslušný Vlastník dluhopisů obdržel částku, jejíž čistá výše se rovná částce, jakou by obdržel bez provedení příslušného odpočtu nebo srážky.

5. Další ujistění

Ručitel bude na své vlastní náklady kdykoli činit takové úkony a právní jednání, která jsou nezbytná k tomu, aby umožnil vznik, zachování a/nebo ochranu Ručení.

6. Platnost a účinnost

Toto Ručitelské prohlášení se stane platným a účinným datem vystavení a zůstane platné a účinné v celém rozsahu až do Data splnění.

7. Rozhodné právo


7.1 Rozhodné právo

Toto Ručitelské prohlášení, Ručení a jakékoli mimosmluvní povinnosti vyplývající z tohoto Ručitelského prohlášení se řídí českým právem.

V Praze dne 6.3.2017

PASSERINVEST GROUP, a.s.

jakožto Ručitel

Podpis: 

Jméno: Radim Passer

Funkce: předseda představenstva

VI. POUŽITÍ VÝTĚŽKU EMISE

Emitent poskytne prostředky získané z emise Dluhopisů dalším společností v rámci Skupiny Ručitele a Skupiny RP ve formě vnitroskupinového financování. Emitent předpokládá, že tyto společnosti ze Skupiny Ručitele a Skupiny RP použijí získané prostředky zejména k (i) splacení dluhopisů PSG 5,25/2017, ISIN CZ0003511461, emitovaných Ručitelem (ii) refinancování vlastních zdrojů Ručitele vložených do akvizice společností BB C - Building A, s.r.o. a BB C - Building B, s.r.o., (iii) financování akvizic nemovitostí a nemovitostních projektových společností, (iv) financování společností Skupiny Ručitele a Skupiny RP.

Konkrétní rozhodnutí Emitenta o tom, do jakých konkrétních společností ze Skupiny Ručitele a Skupiny RP půjdou prostředky získané z emise Dluhopisů a jakým způsobem budou dále využity, bude známo až po Datu Emise (v závislosti na množství získaných prostředků).

Emitent prostředky získané z emise Dluhopisů neposkytne žádné společnosti mimo Skupinu Ručitele a Skupinu RP a zajistí, že prostředky získané z emise budou použity v souladu s právními předpisy (mimo jiné v souladu s § 98 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů).

Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy emise Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Vedoucích spolupředsedů za upsání a umístění Dluhopisů, odměnu spolupředsedů, náklady na auditora Emitenta, poplatky Centrálního depozitáře, ČNB a některé další náklady související s emisí Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, budou pohybovat kolem 50.000.000 Kč (slovy: padesát milionů korun českých) v případě vydání celého předpokládaného objemu Dluhopisů (tj. 1.500.000.000 Kč) k datu emise. Emitent očekává, že čistý celkový výtěžek emise Dluhopisů bude v takovém případě cca 1.450.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda čtyři sta padesát milionů korun českých).

VII. ÚDAJE O EMITENTOVĚ

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ

<i>Obchodní firma:</i>	PASSERINVEST FINANCE, a.s.
<i>Místo registrace:</i>	Emitent je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 21947.
<i>IČ:</i>	054 96 446
<i>Datum vzniku:</i>	Emitent vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku 20. října 2016
<i>Právní forma</i>	akciová společnost
<i>Rozhodné právo</i>	právo České republiky; činnost Ručitele upravuje zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „ NOZ “), zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění (dále jen „ ZOK “) a zákon č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon, v platném znění (dále jen „ Živnostenský zákon “).
<i>Sídlo:</i>	Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika
<i>Telefonní číslo:</i>	+420 221 582 111
<i>E-mail:</i>	info@passerinvest.cz
<i>Internet:</i>	www.passerinvest.cz

2. VÝVOJ A HISTORIE EMITENTA

2.1 Založení, vznik a existence Emitenta

Emitent byl založen podle práva České republiky jako akciová společnost na dobu neurčitou svým jediným zakladatelem, společností PASSERINVEST GROUP, a.s., se sídlem na adrese Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, IČ: 261 18 963, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn.: B 6173 (dále jen „**Ručitel**“), zakladatelskou listinou (N 933/2016, NZ 1170/2016) ze dne 17. října 2016. Emitent byl zapsán do obchodního rejstříku a vznikl dne 20. října 2016.

2.2 Základní kapitál Emitenta

Základní kapitál Emitenta je 2.000.000 Kč (slovy: dva miliony korun českých) a byl splacen v plné výši.

2.3 Akcie Emitenta

Při vzniku Emitenta byl jeho základní kapitál ve výši 2.000.000 Kč (slovy: dva miliony korun českých) rozvržen na 200 (slovy: dvě stě) kusů akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých).

2.4 Nesplacené úvěry Emitenta a investiční nástroje emitované Emitentem

Emitent přede dnem Emise nesplácel žádné úvěry ani nevydal žádné dluhové cenné papíry či investiční cenné papíry.

2.5 Údaje o počtu zaměstnanců

Emitent nemá ani v minulosti neměl žádné zaměstnance.

3. Hlavní činnosti emitenta

3.1 Předmět podnikání emitenta

Emitent byl založen za podnikatelským účelem, jak mimo jiné vyplývá z článku 4 stanov Emitenta. Předmětem podnikání Emitenta zapsaným v obchodním rejstříku je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona. Emitent žádnou z těchto činností nevykonává, jeho hlavní činností bude poskytování vnitroskupinového financování, a to za použití peněžních prostředků získaných prostřednictvím emise Dluhopisů.

3.2 Další činnosti prováděné Emitentem

Emitent vyjma hlavní činnosti uvedené v bodě 3.1 výše žádné další činnosti nevykonává.

4. Hlavní trhy a postavení emitenta

Postavení Emitenta na trhu není relevantní z důvodu specifického charakteru Emitentovy podnikatelské činnosti. Hlavní podnikatelskou činností Emitenta je poskytování vnitroskupinového financování. Ve vztahu k Emitentovi tedy nelze identifikovat postavení na trhu, neboť Emitent působí téměř výhradně v rámci Skupiny Ručitele (jak je definována níže), a není tedy účastníkem vnějšího trhu.

Postavení Ručitele a Skupiny Ručitele na trhu je popsáno v sekci VIII („Údaje o Ručiteli“), článek 4 níže.

5. Organizační struktura emitenta

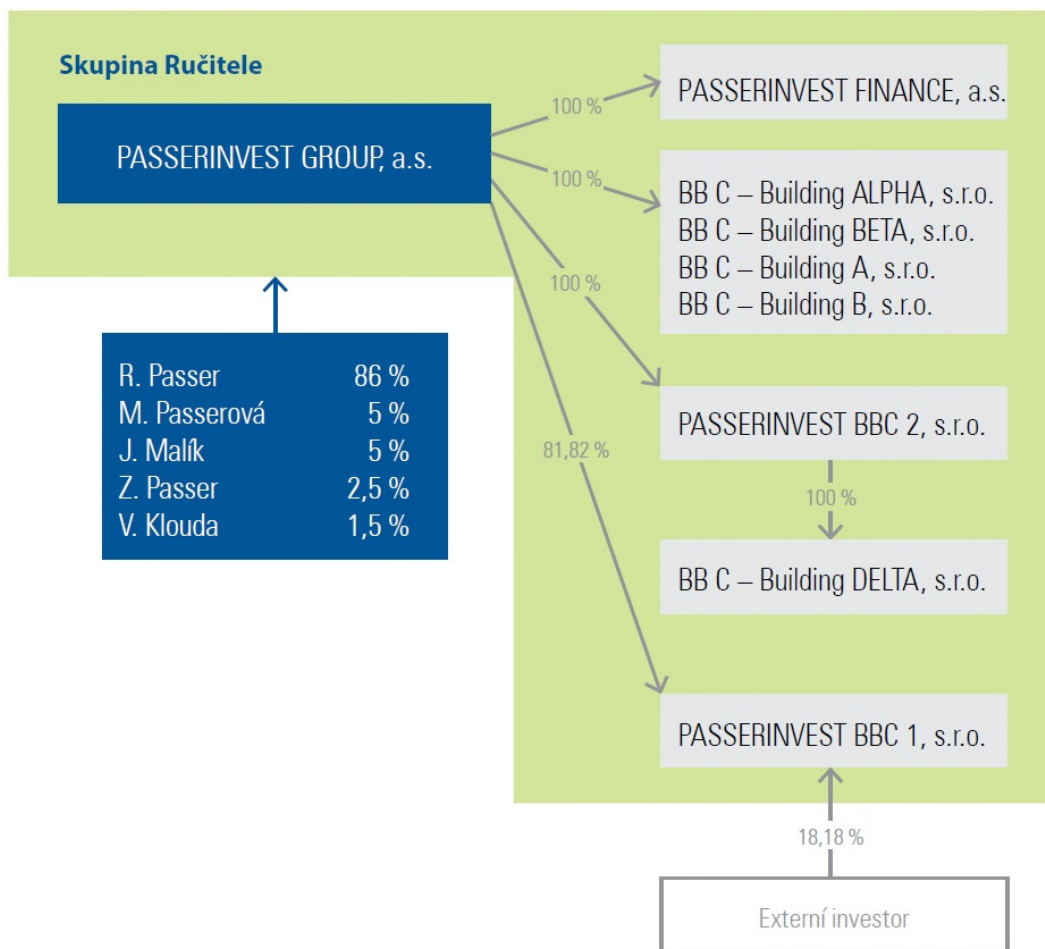
5.1 Jediný akcionář Emitenta

Jediným akcionářem Emitenta je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., se sídlem na adrese Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, IČ: 261 18 963, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn.: B 6173 (dále také jen „**Ručitel**“). Majoritním akcionářem Ručitele je pan Radim Passer, který vlastní 86 % veškerých akcií Ručitele. Dalšími akcionáři jsou paní Ing. Marie Passerová, jež vlastní 5 % veškerých akcií Ručitele, pan Ing. Jan Malík, jež vlastní 5 % veškerých akcií Ručitele, pan Zbyněk Passer, jež vlastní 2,5 % veškerých akcií Ručitele a pan Ing. Vladimír Klouda, jež vlastní 1,5 % veškerých akcií Ručitele.

Charakter ovládnutí Emitenta ze strany jeho akcionáře vyplývá z práv a povinností Ručitele spojených s podílem v Emitentovi, kdy Ručitel vykonává působnost nejvyššího orgánu Emitenta. Kontrolní mechanismy výkonu práv a povinností akcionáře Emitenta a opatření na zabezpečení eliminace zneužití těchto práv vyplývají ze zákonného institutu zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou.

Emitent si není vědom žádných ujednání, která mohou vést ke změně jeho kontroly.

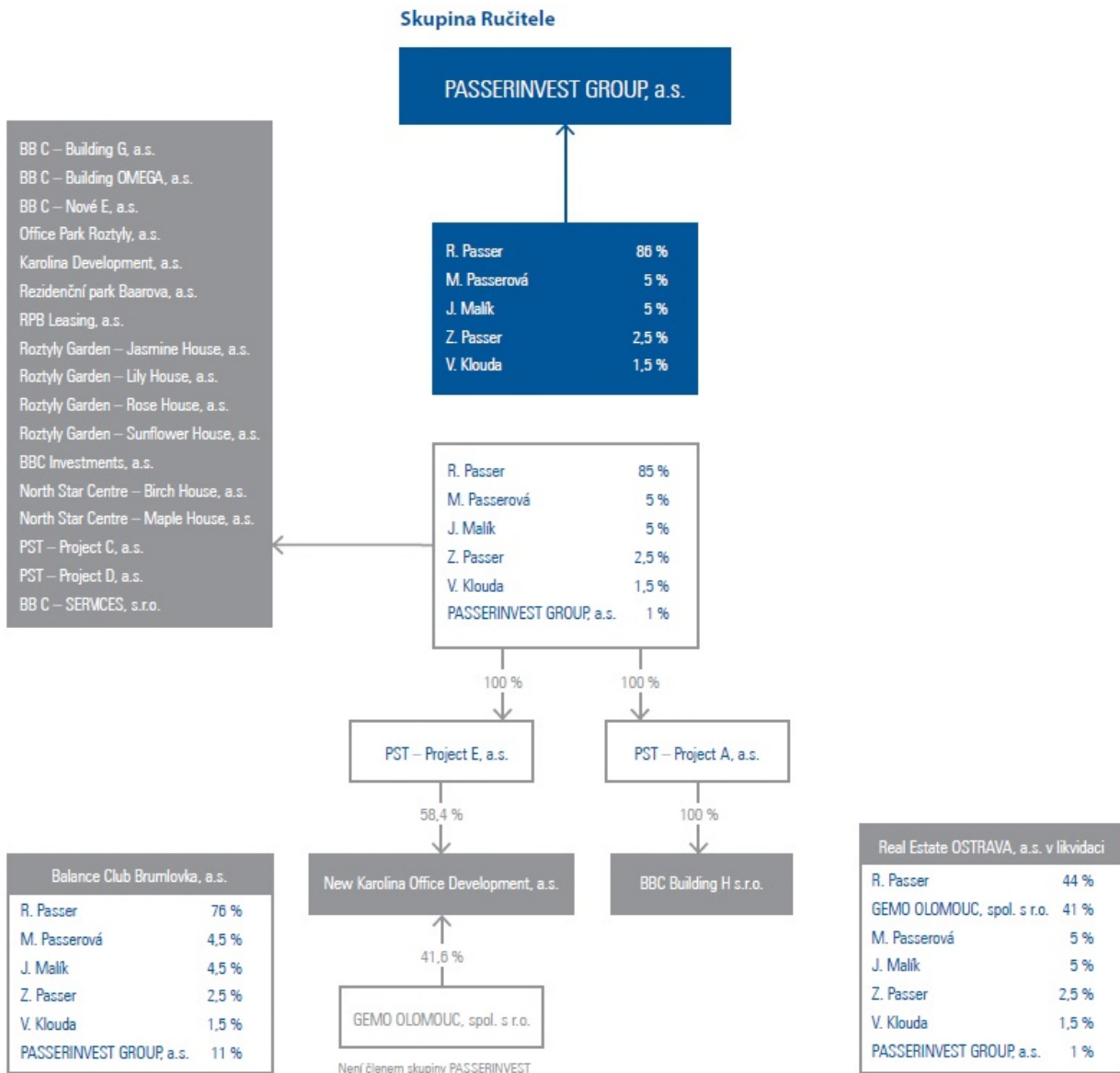
Emitent je součástí skupiny, kterou tvoří Ručitel a další společnosti jím ovládané, které s Ručitelem tvoří konsolidační celek (dále je „**Skupina Ručitele**“). Struktura Skupiny Ručitele je k datu tohoto Prospektu následující:



Emitent a další společnosti náležející do Skupiny Ručitele jsou rovněž součástí širší skupiny společností, které ovládá pan Radim Passer (dále jen „**Skupina RP**“).

Níže uvedené schéma ukazuje postavení Emitenta a Skupiny Ručitele v rámci Skupiny RP k datu tohoto Prospektu.

Organigram Skupiny RP



5.2 Přímá majetková účast Emitenta v jiných společnostech

Emitent nemá přímou majetkovou účast v jiných společnostech.

5.3 Závislost na Skupině Ručitele

Emitent je závislý na Ručiteli, který vykonává nad Emitentem kontrolu, když vlastní 100% podíl v Emitentovi.

Emitent použije výtěžek Emise na poskytnutí financování různým členům Skupiny Ručitele, což bude do budoucna vést k ekonomické závislosti Emitenta na platební schopnosti dotčených členů Skupiny Ručitele. Organizační struktura Skupiny Ručitele je popsána v sekci VIII („Údaje o Ručiteli“), článek 5.2.

6. INFORMACE O TRENDECH

Trendy týkající se Emitenta vycházejí zejména ze skutečnosti, že hlavní činností Emitenta bude poskytování vnitroskupinového financování v rámci Skupiny Ručitele. Na Emitenta budou proto nepřímo působit tožné vlivy, jako na členy Skupiny Ručitele, kterým poskytne financování. Tyto trendy budou ovlivňovat

schopnost členů Skupiny Ručitele splácet prostředky poskytnuté Emitentem a jsou popsány v sekci VIII („Údaje o Ručiteli“).

Trendy, které Emitenta ovlivňují, se projevují zejména na trhu kancelářských nemovitostí. Hlavním trhem, na kterém Skupina Ručitele působí, je Česká republika, konkrétně hlavní město Praha.

Od data poslední účetní závěrky Emitenta ověřené auditorem nedošlo k žádné podstatné negativní změně v jeho vyhlídkách.

7. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Emitent neuzavřel ke dni tohoto Prospektu žádnou smlouvu, která by mohla vést ke vzniku závazku, jenž by byl podstatný Emitenta a pro schopnost Emitenta plnit své dluhy vůči vlastníkům Dluhopisů.

Emitent předpokládá, že uzavře se společnostmi nebo společnostmi ze Skupiny Ručitele smlouvy o zápůjčce, ve kterých se zaváže poskytnout čistý výnos z emise Dluhopisů formou úročené zápůjčky společností ze Skupiny Ručitele.

8. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA

8.1 Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem Emitenta, který jedná jménem Emitenta. Členy představenstva jmenuje a odvolává valná hromada Emitenta. Funkční období člena představenstva je 10 (slovy: deset) let. Představenstvo Emitenta má jednoho nebo tři členy, přičemž konkrétní počet členů představenstva určuje rozhodnutím valná hromada. K datu tohoto Prospektu má představenstvo Emitenta jednoho člena. Do působnosti představenstva náleží všechny záležitosti, které nejsou zákonem nebo stanovami Emitenta vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady.

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

Radim Passer

předseda představenstva

Radim Passer dále působí jako CEO (Chief Executive Officer/výkonný ředitel) a předseda představenstva Ručitele.

den vzniku funkce: 20. října 2016

den vzniku členství: 20. října 2016

Narozen: 29. září 1963

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

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

Mimo Skupinu Ručitele pan Radim Passer působí v následujících entitách: Office Park Roztyly, a.s. (akcionář a předseda představenstva), Balance Club Brumlovka, a.s. (akcionář a předseda představenstva), Karolína Development a.s. (akcionář a předseda představenstva), BB C - Nové E, a.s. (akcionář a předseda představenstva), North Star Centre - Maple House, a.s. (akcionář a předseda představenstva), Roztyly Garden - Rose House, a.s. (akcionář a předseda představenstva), Roztyly Garden - Lily House, a.s. (akcionář a předseda představenstva), PST - Project E, a.s. (akcionář a předseda představenstva), North Star Centre - Birch House, a.s. (akcionář a předseda představenstva), RPB - Penthouse, a.s. (akcionář a předseda představenstva), PST - Project A, a.s. (akcionář a předseda představenstva), Real Estate OSTRAVA, a.s. v likvidaci (akcionář a předseda představenstva), RPB Leasing, a.s. (akcionář a předseda představenstva), Roztyly Garden - Sunflower House, a.s. (akcionář a předseda představenstva), BBC Investments, a.s. (akcionář a předseda představenstva), Roztyly Garden - Jasmine House, a.s. (akcionář a předseda představenstva), PST - Project C, a.s. (akcionář a předseda představenstva), S-INVESTMENT, s.r.o. (jednatel), S-LEASING, s.r.o. (jednatel), BB C - SERVICES, s.r.o. (společník a jednatel), Rezidenční park

Baarova, a.s. (akcionář a předseda představenstva), BB C - Building OMEGA, a.s. (akcionář a předseda představenstva), BB C - Maranatha, s.r.o. (jednatel), New Karolina Office Development, a.s. (předseda představenstva), PST - Project D, a.s. (akcionář a předseda představenstva), BBC Building H s.r.o. (jednatel), PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. (akcionář a předseda představenstva), Maranatha z.s. (předseda výboru), "Nadační fond na realizaci objektu k počtě Jaroslava Seiferta, nositele Nobelovy ceny" (člen dozorčí rady) a BB C - Building G, a.s. (akcionář a předseda představenstva).

8.2 Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Emitenta, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta, zejména na to, zda se podnikatelská činnost společnosti uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a usneseními valné hromady. Dozorčí rada má jednoho až tři členy, přičemž konkrétní počet členů dozorčí rady určuje rozhodnutím valná hromada. K datu tohoto Prospektu má dozorčí rada Emitenta jednoho člena. Funkční období člena dozorčí rady Emitenta je 10 (slovy: deset let) let.

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

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

Ing. Mgr. Tomáš Zimčík, FCCA

Tomáš Zimčík dále působí u Ručitele jako předseda jeho dozorčí rady a vedoucí controllingu a asset managementu

den vzniku funkce: 10. dubna 2014

den vzniku členství: 10. dubna 2014

Narozen: 9. září 1981

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

Pan Tomáš Zimčík působí i v orgánech dalších společností ze Skupiny Ručitele.

Mimo Skupinu Ručitele pan Tomáš Zimčík působí jako předseda dozorčí rady ve společnostech BB C – Building G, a.s., Reziční park Baarova, a.s., Karolína Development a.s., Office Park Roztyly, a.s., Balance Club Brumlovka, a.s., BB C – Nové E, a.s., BB C – Building OMEGA, a.s., PST – Project A, a.s., Real Estate OSTRAVA, a.s. v likvidaci, RPB Leasing, a.s., Roztyly Garden – Sunflower House, a.s., BBC Investments, a.s., Roztyly Garden – Jasmine House, a.s., PST – Project C, a.s., North Star Centre – Maple House, a.s., Roztyly Garden – Lily House, a.s., Roztyly Garden – Rose House, a.s., PST - Project E, a.s., North Star Centre Birch House, a.s., a PST - Project D, a.s.; a ve společnosti New Karolina Office Development, a.s. působí jako člen dozorčí rady.

9. PROHLÁŠENÍ O STŘETU ZÁJMŮ A DODRŽOVÁNÍ REŽIMU ŘÁDNÉHO ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi. Emitent dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména NOZ, ZOK a Živnostenský zákon. Emitent nepřistoupil k žádnému režimu či kodexu corporate governance mimo rámec ZOK.

10. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE EMITENTA

Pro účely Emise připravil Emitent účetní závěrku prezentující finanční údaje za účetní období od 20. října 2016 do 31. prosince 2016 (dále jen „**Emitentovy finanční informace**“). Emitentovy finanční informace byly vypracovány v souladu s mezinárodními standardy pro finanční výkaznictví ve znění platném v Evropské unii („**IFRS**“). Emitent na str. F-1 až F-22 tohoto prospektu uvádí plné znění Emitentových finančních informací.

Emitentovy finanční informace byly ověřeny společností SP Audit, s.r.o., se sídlem Praha 10 - Vršovice, Murmanská 1475/4, PSČ 10000, IČ: 26137534, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 73523 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod oprávněním číslo 340 (dále také jen „**Auditor Emitenta**“).

Na základě ověření Emitentových finančních informací Auditor Emitenta vypracoval Zprávu nezávislého auditora za období od 20. října 2016 do 31. prosince 2016 a vydal výrok „bez výhrad“.

Vzhledem k tomu, že Emitent vznikl dne 20. října 2016, Emitent nezpracovával jinou než výše uvedenou účetní závěrku.

Emitentovy finanční informace jsou uvedeny v českých korunách, funkční a vykazovací měně Emitenta. Dále, není-li uvedeno jinak, finanční a statistické údaje uvedené v tomto Prospektu jsou vyjádřeny v tisících korun českých. Následující tabulky obsahují vybrané nekonsolidované finanční údaje Emitenta za období od 20. října 2016 do 31. prosince 2016. Údaje byly získány z Emitentových auditovaných finančních informací a je třeba je číst ve spojení s finančními údaji obsaženými jinde v tomto Prospektu.

Výkaz o finanční pozici – údaje v tis. Kč

K datu	31. prosince 2016 (auditované údaje)	20. října 2016 (auditované údaje)
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1.968	0
Krátkodobá aktiva celkem	1.968	2.000
AKTIVA CELKEM	1.968	2.000
Základní kapitál	2.000	2.000
Kumulované výsledky hospodaření	-44	0
Vlastní kapitál celkem	1.956	
Krátkodobé závazky	12	2.000
Závazky celkem	12	0
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	1.968	2.000

Výkaz o úplném výsledku – údaje v tis. Kč.

Za období od 20. října 2016 do 31. prosince 2016	(auditované údaje)
Provozní výsledek hospodaření	-42
Finanční výsledek hospodaření	-2
Zisk/(Ztráta) před zdaněním	-44
Zisk/(Ztráta) z pokračujících činností po zdanění	-44
Zisk/(Ztráta) za účetní období	-44
Úplný výsledek celkem za účetní období	-44

Přehled o peněžních tocích – údaje v tis. Kč.

Za období od 20. října 2016 do 31. prosince 2016	(auditované údaje)
Počáteční stav finančních prostředků k 20. říjnu 2016	0
Zisk/ztráta před zdaněním	-44
Změna stavu závazků	12
Úhrady základního kapitálu	2.000
Konečný stav finančních prostředků	1.968

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu – údaje v tis. Kč.

Za období od 20. října 2016 do 31. prosince 2016	(auditované údaje)
Počáteční stav k 20. říjnu 2016	2.000
Úplný výsledek celkem za účetní období	-44
Konečný stav k 31. prosinci 2016	1.956

Finanční údaje jsou ovlivněny skutečností, že Emitent nedisponuje k datu vypracování Prospektu žádným majetkem a v minulosti nevykonával žádnou činnost.

VIII. ÚDAJE O RUČITELI

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O RUČITELI

<i>Obchodní firma:</i>	PASSERINVEST GROUP, a.s.
<i>Místo registrace:</i>	Ručitel je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 6173
<i>IČ:</i>	261 18 963
<i>Datum vzniku:</i>	Ručitel byl zapsán do obchodního rejstříku dne 7. října 1999
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost
<i>Rozhodné právo:</i>	právo České republiky; činnost Emitenta upravuje zejména NOZ, ZOK a Živnostenský zákon.
<i>Sídlo:</i>	Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika
<i>Telefonní číslo:</i>	+ 420 221 582 111
<i>E-mail:</i>	info@passerinvest.cz
<i>Internet:</i>	www.passerinvest.cz

2. VÝVOJ A HISTORIE RUČITELE

2.1 Založení a vznik Ručitele

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

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

2.2 Založení a vznik Skupiny RP

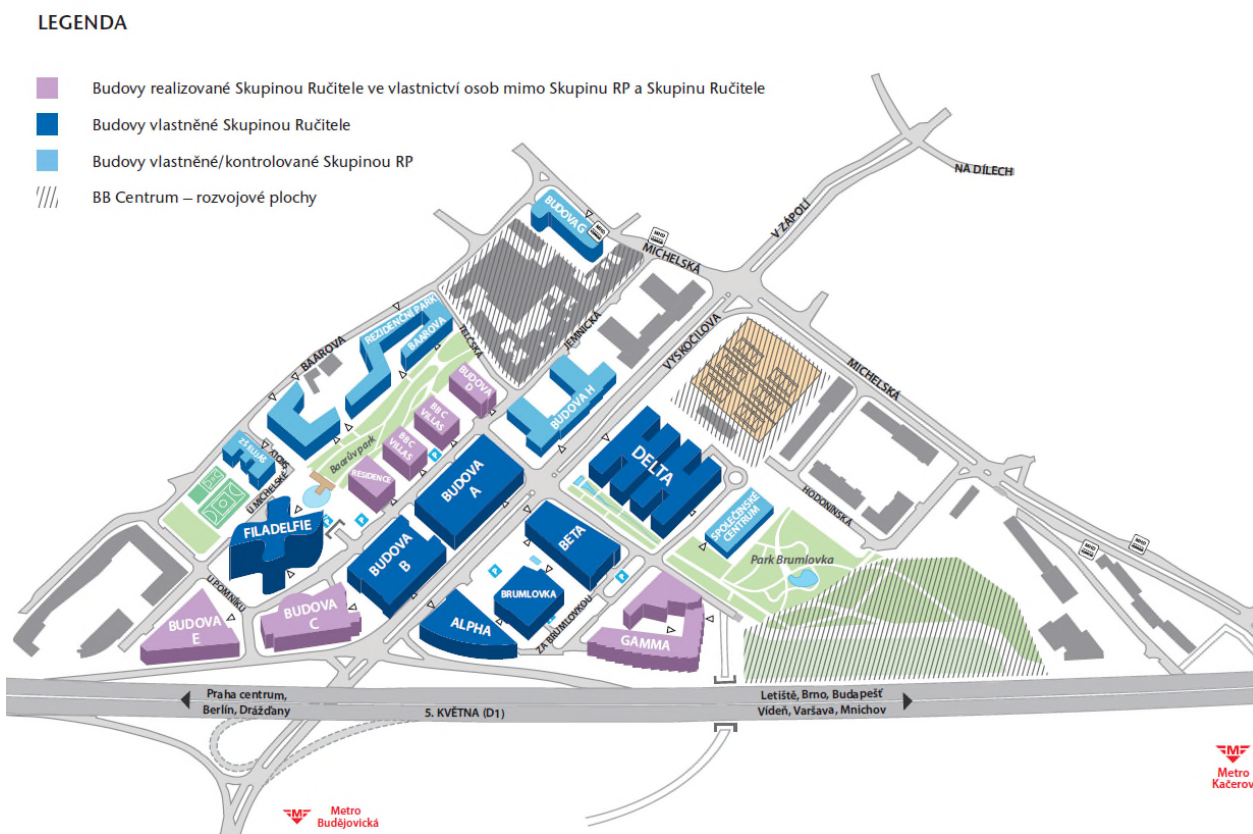
Založení Skupiny RP panem Radimem Passerem a jeho společníky se datuje do roku 1991, přičemž první obchody s nemovitostmi se uskutečnily v letech 1992 až 1993. V těchto letech začala příprava prvních nemovitostních projektů (rekonstrukce pěti obytných objektů v oblasti královských Vinohrad), které byly dokončeny v letech 1994 až 1996. V roce 1997 již následovalo zahájení a realizace prvních novostaveb v rámci administrativního komplexu BB CENTRUM. V roce 1998 byla dokončena budova C, v roce 1999 budova B, následovaly budovy A, D Office Park a obytná budova Residence BB Centrum v roce 2002, budova Alpha v roce 2003, budova Beta v roce 2005, budova Gamma v roce 2006, budova E v roce 2007, budova Filadelfie, Rezidenční park Baarova a Nová Karolina Park v roce 2012 a budova G v roce 2013 a budova Delta v roce 2015 s tím, že řada těchto projektů získala odborná ocenění. K datu tohoto prospektu jsou rozpracovány další projekty.

Veškeré tyto projekty byly realizovány prostřednictvím účelově založených společností kontrolovaných panem Radimem Passerem.

Od roku 2015 je v rámci Skupiny RP budována Skupina Ručitele, jejímž smyslem je shromáždit dokončené projekty generující příjmy do konsolidovaného celku, který představuje vhodnější uspořádání pro správu majetku a případný vstup externího kapitálu.

K datu tohoto Prospektu vlastní společnosti ze Skupiny Ručitele následující projekty: Budova A, budova B, budova Filadelfie, budova Alpha, budova Brumlovka, budova Beta a budova Delta, všechny nacházející se v BB Centru.

Stav BB Centra k datu tohoto Prospektu je znázorněn v níže přiloženém schématu.



Budova H a budova G nacházející se v BB Centru a Nová Karolina Park nacházející se v Ostravě (většinový podíl) jsou vlastněny společnostmi ze Skupiny RP. Rezidenční Park Baarova je ve vlastnictví členů Společenství vlastníků Rezidenční park Baarova, největším vlastníkem jednotek je pan Radim Passer a skupina RP. Společenské Centrum a ZŠ Eliáš jsou nekomerční projekty s nepřímým vlivem pana Radima Passera. Budova E, Budova C, Budova D, BBC Villas, Gamma a Residence jsou vlastněny třetími osobami.

2.3 Základní kapitál Ručitele

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

Základní kapitál Ručitele byl pětkrát zvýšen.

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

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

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

Dne 23. prosince 2015 rozhodla valná hromada Ručitele o zvýšení základního kapitálu o částku 2.700.000.000 Kč, tj. z dosavadní výše 800.000.000 Kč na částku 3.500.000.000 Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo realizováno upsáním nových kmenových akcií na jméno v počtu 5.400 kusů o jmenovité hodnotě 500.000 Kč s nabídkou předem určeným zájemcům – pánům Radimu Passerovi, Ing. Janu Malíkovi, Zbyňku Passerovi a Ing. Vladimíru Kloudovi a Ing. Marii Passerové. Nový základní kapitál Ručitele ve výši 3.500.000.000 Kč rozvržený na 7.000 kusů kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě 500.000 Kč byl zapsán do obchodního rejstříku dne 21. ledna 2016.

Dne 13. dubna 2016 rozhodla valná hromada Ručitele o zvýšení základního kapitálu o částku 500.000.000 Kč, tj. z dosavadní výše 3.500.000.000 Kč na částku 4.000.000.000 Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo realizováno upsáním nových kmenových listinných akcií na jméno v počtu 1.000 kusů o jmenovité hodnotě 500.000 Kč s nabídkou předem určeným zájemcům – pánům Radimu Passerovi, Ing. Janu Malíkovi, Zbyňku Passerovi a Ing. Vladimíru Kloudovi a Ing. Marii Passerové. Nový základní kapitál Ručitele ve výši 4.000.000.000 Kč rozvržený na 8.000 kusů kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě 500.000 Kč byl zapsán do obchodního rejstříku dne 26. dubna 2016.

Základní kapitál Ručitele je k datu tohoto Prospektu plně splacen.

2.4 Akcie Ručitele

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

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

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

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

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

Po zvýšení základního kapitálu Ručitele na částku 3.500.000.000 Kč, které se stalo účinným ode dne 21. ledna 2016, byl základní kapitál Ručitele rozvržen na 7.000 kusů kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě 500.000 Kč.

Po zvýšení základního kapitálu Ručitele na částku 4.000.000.000 Kč, které se stalo účinným ode dne 26. dubna 2016, byl základní kapitál Ručitele rozvržen na 8.000 kusů kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě 500.000 Kč.

3. HLAVNÍ ČINNOSTI RUČITELE

3.1 Předmět podnikání Ručitele

Ručitel byl založen za podnikatelským účelem, jak mimo jiné vyplývá z článku 1.1 stanov Ručitele a článku 4 zakladatelské listiny Ručitele. Předmětem podnikání Ručitele zapsaným v obchodním rejstříku je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Dle informací obsažených

v živnostenském rejstříku je Ručitel dále oprávněn v rámci svého podnikání provozovat vázanou živnost, a to činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence.

Ručitel v rámci své podnikatelské činnosti funguje jako holdingová společnost. Ručitel tudíž nevlastní žádný nemovitý majetek, ovládá však další společnosti ve Skupině Ručitele, které nemovitosti vlastní a prostory v nich pronajímají nájemcům. Schopnost členů Skupiny Ručitele refinancovat své závazky je závislá na dostupnosti externího financování, které má zpravidla formu bankovních úvěrů, případně dluhopisů. Dostupnost takových zdrojů je přímo závislá na kvalitě podkladových nemovitostí a jejich hodnotě, která je daná situací na trhu a pronajatostí konkrétní nemovitosti.

Vedlejší podnikatelskou činností Ručitele je také (i) poskytování poradenských, správcovských a zprostředkovatelských služeb (bližší popis je obsažen v čl. 3.2 níže), které jsou poskytovány téměř výlučně společností ze Skupiny Ručitele a Skupiny RP, a (ii) poskytování vnitroskupinové financování (bližší popis je obsažen v čl. 3.4 níže).

3.2 Vlastnictví nemovitostí

V této sekci jsou popsány blíže nemovitosti ve vlastnictví projektových společností ve Skupině Ručitele, přičemž hodnoty obsazenosti prostor jsou uvedeny k 31. lednu 2017. Účetní hodnota nemovitostí je stanovena součtem řádků "Pozemky", "Stavby" a "Hmotné movité věci a jejich soubory" rozvahy příslušné projektové společnosti. V roce 2017 nekončí žádná nájemní smlouva, která by představovala více než 5% z pronajmutelných ploch portfolia Skupiny Ručitele.

(a) BUDOVA ALPHA

Vlastník budovy:	BB C – Building ALPHA, s.r.o.
Projekt:	administrativní budova, celková plocha k pronájmu 12.300 m ²
Počet krytých parkovacích stání:	230
Lokalita:	BB Centrum, Praha 4 - Michle, budova č.p. 1461, k.ú. Michle
Status projektu:	stavba dokončena a zkolaudována (2003)
Pronajato:	89 %
Významní nájemci:	ČEZ Korporátní služby, s.r.o., XEROX CZECH REPUBLIC s.r.o., DKV EURO SERVICE s.r.o., GORENJE spol. s r.o.
Účetní hodnota k 31.12.2015:	768.936.000 Kč

(b) BUDOVA BETA

Vlastník budovy:	BB C – Building BETA, s.r.o.
Projekt:	administrativní budova, celková plocha k pronájmu 19.000 m ²
Počet krytých parkovacích stání:	330
Lokalita:	BB Centrum, Praha 4 - Michle, budova č.p. 1481, k.ú. Michle
Status projektu:	stavba dokončena a zkolaudována (2005)
Pronajato:	90 %
Certifikát:	BREEAM In-Use ¹
Významní nájemci:	SAP ČR, spol. s r.o., Savencia Fromage & Dairy Czech Republic, a.s., D.A.S. Rechtsschutz AG - pobočka pro ČR, ONLINE Czech Republic s.r.o., UNITED PARCEL SERVICE CZECH REPUBLIC, s.r.o.
Účetní hodnota k 31.12.2015:	1.148.678.000 Kč

¹ Je zkratka pro Building Research Establishment Environmental Assessment Method. Nastavuje standard nejlepších postupů v oblasti navrhování budov k popisu vlivu budovy na oblasti životního prostředí. Hodnocení BREEAM používá uznávaná výkonostní měřítka, která jsou stanovena podle zavedených kritérií. Hodnocení se týká specifikace budovy, jejího designu, konstrukce a užívání. Použitá měřítka reprezentují širokou škálu kritérií a kategorií od energie po ekologii. Zahrnují aspekty týkající se užívání energie a vody, vnitřního prostředí (zdraví a kvalita života), inovací, znečištění, dopravy, materiálů, odpadu, ekologie a řídicích procesů. (zdroj: Česká rada pro šetrné budovy).

(c) BUDOVA FILADELFIE

Vlastník budovy: PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.
Projekt: administrativně - obchodní budova, celková plocha k pronájmu 34.000 m²
Počet krytých parkovacích stání: 940
Lokalita: BB Centrum, Praha 4 - Michle, budova č.p. 1525, k.ú. Michle
Status projektu: stavba dokončena a zkolaudována (2010)
Pronajato: 100 %
Certifikát: BREEAM In-Use
Významní nájemci: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., UniCredit Business Integrated Solutions S.C.p.A. - organizační složka, UniCredit Leasing CZ, a.s., PASSERINVEST GROUP, a.s., ŠKODA a.s.
Účetní hodnota k 31.12.2015: 3.847.871.000 Kč

(d) BUDOVA BRUMLOVKA

Vlastník budovy: PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.
Projekt: víceúčelová budova, celková plocha k pronájmu 6.200 m²
Počet krytých parkovacích stání: 140
Lokalita: BB Centrum, Praha 4 - Michle, budova č.p. 1100, k.ú. Michle
Status projektu: stavba dokončena a zkolaudována (2007)
Pronajato: 100 %
Významní nájemci: Balance Club Brumlovka, a.s., Grosseto Brumlovka s.r.o., BB C - Maranatha, s.r.o., MAXIMUM BY BOMTON, s.r.o.
Účetní hodnota k 31.12.2015: 654.891.000 Kč

(e) BUDOVA DELTA

Vlastník budovy: BB C – Building DELTA, s.r.o.
Projekt: administrativní budova, celková plocha k pronájmu 40.800 m²
Počet krytých parkovacích stání: 860
Lokalita: BB Centrum, Praha 4 - Michle, budova č.p. 1559 a 1561, k.ú. Michle
Status projektu: stavba dokončena a zkolaudována (2015)
Pronajato: 97 %
Certifikát: připravuje se certifikace BREEAM Very Good
Významní nájemci: HEWLETT-PACKARD s.r.o., HP Inc Czech Republic s.r.o., Microsoft s.r.o., ABB s.r.o.
Účetní hodnota k 31.12.2015: 3.578.710.000 Kč

(f) BUDOVA A

Vlastník budovy: BB C - Building A, s.r.o.
Projekt: rekonstrukce administrativní budovy, celková plocha k pronájmu 20.200 m²
Počet krytých parkovacích stání: 390
Lokalita: BB Centrum, Praha 4 - Michle, budova č.p. 1442, k.ú. Michle
Status projektu: stavba dokončena a zkolaudována (2002) budova určena ke kompletní rekonstrukci
Pronajato: 0 %
Významní nájemci: Z důvodu zamýšlené rekonstrukce budovy nejsou prostory v ní pronajímány
Účetní hodnota k 31.10.2016: 504.422.000 Kč

(g) BUDOVA B

Vlastník budovy:	BB C - Building B, s.r.o.
Projekt:	rekonstrukce administrativní budovy, celková plocha k pronájmu 15.900 m ²
Počet krytých parkovacích stání:	270
Lokalita:	BB Centrum, Praha 4 - Michle, budova č.p. 1422, k.ú. Michle
Status projektu:	stavba dokončena a zkolaudována (1999)
Pronajato:	100 %
Významní nájemci:	MONETA Money Bank, a. s. Je předpokládáno ukončení nájemní smlouvy s jediným nájemcem a následná kompletní rekonstrukce budovy nejpozději k 31. prosinci 2019.
Účetní hodnota k 31.10.2016:	323.875.000 Kč

3.3 Poskytování poradenských, správcovských a zprostředkovatelských služeb

Ručitel v rámci své podnikatelské činnosti poskytuje téměř výlučně společně se Skupinou RP (většina výnosů v rámci Skupiny Ručitele) služby spočívající v:

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

Následující tabulka obsahuje přehled 10 nejvýznamnějších smluv z hlediska objemu příjmů Ručitele z těchto smluv za účetní období končící 31. prosince 2015, na základě kterých Ručitel poskytuje či poskytoval poradenské, správcovské a zprostředkovatelské služby, přičemž smlouvy se společnostmi BB C – Building DELTA s.r.o. a Real Estate OSTRAVA, a.s. v likvidaci byly ukončeny k datu uvedenému v tabulce:

Objednatel	Typ smlouvy	Datum podpisu	Platná do:	Příjmy Ručitele za poskytnuté služby za rok 2015 v Kč
BB C - Building DELTA, s.r.o.	Smlouva o projektovém řízení developerského projektu	2. dubna 2008	31. prosince 2015	28.000.000
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Smlouva o správě majetku	19. prosince 2014	neurčito	22.756.646
BB C – Building DELTA, s.r.o.	Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva	6. ledna 2014	neurčito	11.289.673
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Smlouva o poskytování property managementu	16. prosince 2014	neurčito	5.870.268
BB C - Building ALPHA, s.r.o.	Smlouva o správě majetku	10. prosince 2014	neurčito	3.544.815
BB C - Building DELTA, s.r.o.	Smlouva o poskytování property managementu	11. března 2015	neurčito	3.420.000
Real Estate OSTRAVA, a.s. v likvidaci	Smlouva o zprostředkování a projektovém řízení	6. května 2014	31. prosince 2016	3.175.496
BB C - Building G, a.s.	Smlouva o správě majetku	19. prosince 2014	neurčito	3.053.991
BB C - Building OMEGA, a.s.	Smlouva o projektovém řízení developerského projektu	1. ledna 2013	31. prosince 2020	3.000.000
New Karolina Office Development, a.s.	Smlouva o poskytování property managementu	1. ledna 2013	neurčito	1.920.000
Celkem				86.030.889

3.3.1 Typický obsah smluv

(A) Smlouvy o projektovém řízení

Smlouvy o projektovém řízení se řídí českým právem a jsou uzavírány na dobu určitou. Na základě těchto smluv je Ručitel typicky povinen příslušným objednatelům, se kterými Smlouvy o projektovém řízení uzavřel, typicky zajistit veškerá povolení a oprávnění k výstavbě nemovitostních projektů objednatelů, realizaci a řízení výstavby těchto projektů, dále zajistit marketingovou podporu a propagaci projektů v souvislosti s pronájmem jednotek a dalších prostor nacházejících se v předmětných nemovitostech a poskytnout součinnost v souvislosti s tímto pronajímáním, včetně zajištění jednání s potenciálními nájemci. Součástí ujednání smluv o projektovém řízení je i závazek Ručitele zajistit externí financování nemovitostních projektů objednatelů formou bankovního úvěru a poskytnutí s tím souvisejících služeb.

(B) Smlouvy o property managementu

Smlouvy o property managementu se řídí českým právem a jsou uzavírány na dobu určitou. Ručitel zajišťuje poskytování služeb sjednaných ve Smlouvách o property managementu prostřednictvím svých zaměstnanců a dodavatelů kvalifikovaných pro účely poskytování takových služeb. Tyto služby jsou následně hrazeny nájemci jednotek a dalších prostor v nemovitostech.

(C) Smlouvy o správě majetku

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

3.4 Poskytování vnitroskupinového financování

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

Následující tabulka obsahuje přehled půjček, které Ručitel, jako věřitel, v minulosti poskytl společnostem ze Skupiny Ručitele a Skupiny RP, jako dlužníkům, a které ke dni 31. prosinci 2015 nebyly zcela splacené:

Následující tabulka obsahuje přehled o výši pohledávek Ručitele za společnostmi ze Skupiny Ručitele z poskytnutého financování ve formě půjček ke dni 31. prosince 2014 a 31. prosince 2015 (v tis. Kč).

Dlužník (společnost ze Skupiny Ručitele)	31. prosince 2014	31. prosince 2015	Splatnost	Úrok
BB C - Building ALPHA, s.r.o.	205 976	229 713	31. prosince 2026	7,5 % p.a.
BB C - Building BETA, s.r.o.	0	411 720	31. prosince 2026	7,5 % p.a.
BB C - Building DELTA, s.r.o.	117 643	284	31. prosince 2026	7,5 % p.a.
Celkem	323 619	641 716		

Následující tabulka obsahuje přehled o výši pohledávek za společnostmi ze Skupiny RP z poskytnutého financování ve formě půjček ke dni 31. prosince 2014 a 31. prosince 2015 (v tis. Kč).

Dlužník (společnost ze Skupiny RP)	31. prosince 2014	31. prosince 2015	Splatnost	Úrok
BB C - Building G, a.s.	34.716	81.723	31. prosince 2026	7,5 % p.a.
BB C - Building OMEGA, a.s.	60.350	60.020	31. prosince 2026	0,1 % p.a.
BB C – Nová Brumlovka, a.s.	22.918	0	31. prosince 2026	0,1 % p.a.
Karolína Development a.s.	1.590	0	31. prosince 2026	0,1 % p.a.
Office Park Roztyly, a.s.	211.430	149.870	31. prosince 2026	0,1 % p.a.
Passerinvest BBC 1, s.r.o.	2.050	0	31. prosince 2026	0,1 % p.a.
Balance Club Brumlovka, a.s.	5.000	660	31. prosince 2026	0,1 % p.a.
BBC Investments, a.s.	3.541	81.711	31. prosince 2026	7,5 % p.a.
North Star Centre - Birch House, a.s.	160	1.510	31. prosince 2026	0,1 % p.a.
BB C - SERVICES, s.r.o.	620	34.628	31. prosince 2026	0,1 % p.a.
Real Estate OSTRAVA, a.s. v likvidaci	32.568	32.568	10. srpna 2016 (již splaceno)	0,15 % p.a.
PST – Project A, a.s.	167.000	195.000	31. prosince 2026	0,1 % p.a.
PST – Project E, a.s.	2.663	214.856	31. prosince 2026	0,1 % p.a.
PST – Project C, a.s.	10.500	16.750	31. prosince 2026	0,1 % p.a.
PST – Project D, a.s.	0	2.300	31. prosince 2026	0,1 % p.a.
Celkem	555.106	871.596		

Vnitroskupinové půjčky poskytnuté společností BB C - Building ALPHA, s.r.o., BB C - Building BETA, s.r.o., BB C - Building DELTA, s.r.o., BB C - Building G, a.s. a BBC Investments, a.s. jsou podřízeny dluhům vyplývajícím z bankovního financování příslušných projektových společností.

3.5 Další činnosti prováděné Ručitelem

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

- (A) „Project Support Agreement“ mezi Ručitelem („sponzor PSG“), PST – Project E, a.s. („sponzor PST“), New Karolina Office Development, a.s. („dlužník“) a Raiffeisenbank, a.s. („banka“) ze dne 24. května 2012 – zajištění úvěru ve výši 715.900.000 Kč (slovy: sedm set patnáct milionů devět set tisíc korun českých) poskytnutého bankou dlužníkovi ve formě závazku sponzora PSG uhradit (i) případné vícenáklady s výstavbou budovy Nová Karolina Park a přípravou prostor pro nájemce (budova je zkolaudována a část prostor je již pronajata nájemcům), (ii) případné náklady související s obsluhou dluhové služby pokud nebude dosahovat příslušné úrovně (od 31. prosince 2014 se jedná o hodnotu 1.10), (iii) poskytnout půjčku dlužníkovi za účelem uhrazení závazků vyplývajících z placení daně z přidané hodnoty pokud by na to nepostačovaly prostředky na příslušném blokováném DPH účtu, (iv) resp. ručit za veškeré platební závazky dlužníka dle smlouvy o úvěru/hedgingové dokumentace do výše 116.800.000 Kč; vše výše uvedené je Ručitel povinen splnit do 15 (slovy: patnácti) pracovních dnů od obdržení souvisejícího písemného požadavku banky; smlouva je uzavřena na dobu do uhrazení všech závazků dlužníka vůči bance vyplývajících či vzniklých v souvislosti se smlouvou o úvěru ohledně financování developmentu kancelářské budovy Nová Karolina Park;
- (B) „Patronage Agreement“ mezi Ručitelem („sponzor PSG“), společností BB C – Building DELTA, a.s. (jejímž právním nástupcem je společnost BB C - Building DELTA, s.r.o.) („dlužník“), Raiffeisenbank, a.s. („banka“), Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, Zbyňkem Passerem, Ing. Vladimírem Kloudou (společně dále „sponzoři“) ze dne 20. srpna 2015 – zajištění úvěru ve výši 85.000.000 EUR (slovy: osmdesát pět milionů euro) poskytnutého ve formě závazku sponzora PSG uhradit (i) případné vícenáklady spojené s výstavbou budovy Delta, (ii) případné náklady vzniklé v souvislosti s přípravou prostor pro nájemce, pokud po 30. září 2016 nebude hodnota ukazatele obsluhy dluhové služby dosahovat požadované úrovně (tj. hodnoty 1.10) a (iii) částku odpovídající částce, která byla dlužníkem zaplacená jako poplatek za správu aktiv (asset management fee) v rozporu s ustanoveními příslušné úvěrové smlouvy; vše výše uvedené je Ručitel povinen splnit do 20 (slovy: dvaceti) pracovních dnů od obdržení souvisejícího písemného požadavku banky nebo okamžiku, kdy se Ručitel o povinnosti učinit úhradu dozvěděl;
- (C) „Cost Overrun Guarantee“ mezi Ručitelem („ručitel“) a společnostmi BB C – Building A, s.r.o. („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. („banka“) ze dne 16. prosince 2016 – zajištění úvěru poskytnutého bankou na základě úvěrové smlouvy ze dne 16. prosince 2016 ve formě

ručitelského závazku ručitele uhradit případné vícenáklady spojené s rekonstrukcí Budovy A, až do maximální výše 70.500.000 Kč.

Ručitel rovněž předpokládá, že v souvislosti s úvěrovou smlouvou uvedenou v bodě (C) výše uzavře „Cost Overrun Guarantee“, na jejímž základě poskytne ručení za případné vícenáklady spojené s rekonstrukcí Budovy B. Tato záruka však bude vydána až po dokončení rekonstrukce budovy A a splnění dalších finančních ukazatelů. Záruka za vícenáklady spojené s rekonstrukcí Budovy A tudíž zanikne před vznikem záruky za vícenáklady spojené s rekonstrukcí Budovy B. Objem záruky za vícenáklady spojené s rekonstrukcí Budovy B nebude přesahovat objem záruky za vícenáklady spojené s rekonstrukcí Budovy A popsané v bodě (C) výše.

3.6 Významné smlouvy

Smlouvy, které jsou pro Ručitele významné, jsou uvedeny shora v této kapitole „Hlavní činnosti Ručitele“ v článcích 3.2, 3.4 a 3.5 výše.

4. HLAVNÍ TRHY A POSTAVENÍ RUČITELE A SKUPINY RUČITELE NA TRHU

Skupina Ručitele podniká výhradně na českém trhu komerčních nemovitostí, zejména v hlavním městě Praze, v oblasti tzv. BB Centra nacházejícího se v Praze 4. Hospodářské výsledky Ručitele a Skupiny Ručitele jsou závislé na vývoji tohoto trhu.

Skupina Ručitele, včetně společností patřících do širší Skupiny RP a společností již nepatřících do žádné z těchto skupin, od svého založení realizovala nebo se podílela na realizaci moderních komerčních developerských projektů s celkovou pronajmutelnou plochou cca 250.000 m².

Zdrojem následujících informací o trhu komerčních nemovitostí jsou zprávy společnosti Jones Lang LaSalle IP, Inc. („JLL“) „Přehled Kancelářského Trhu v Praze Q3 2016“ a „Přehled Kancelářského Trhu Praha 4“, přičemž tyto informace byly do tohoto Prospektu zařazeny se souhlasem JLL.

4.1 Přehled kancelářského trhu v Praze

(a) Dokončené a plánované kanceláře

Ve 3. čtvrtletí 2016 byl dokončen jeden kancelářský projekt a proběhly dvě renovace. V projektu Futurama Business Park v Praze 8 byla dokončena třetí fáze s přibližně 10.200 m² kancelářských prostor. Harrachovský Palác v Praze 1 s přibližně 1.400 m² kancelářských prostor a Antal Business Centre v Praze 4 s přibližně 2.400 m² kancelářských prostor podstoupily renovaci.

Na konci 3. čtvrtletí 2016 se celková moderní kancelářská plocha v hlavním městě Praze vyšplhala na hodnotu 3.233.800 m². Podíl kancelářských prostor třídy A se zvýšil na 71 %. Projekty s nejvyšší kvalitou (třída AAA) představují přibližně 17 %. Městskou čtvrtí s největším množstvím kancelářských prostor zůstává Praha 4 (27.4 % celkové plochy), následovaná Prahou 5 (16.0 %) a Prahou 1 (15.8 %).

V průběhu 3. čtvrtletí 2016 byla zahájena výstavba tří projektů s celkovou kancelářskou plochou 61.000 m² – Dynamica v Praze 5 (developer Penta), Visionary v Praze 7 (developer Skanska) a Palmovka Open Park v Praze 8 (developer Metrostav).

Momentálně je ve výstavbě přibližně 247,600 m² kancelářských ploch s naplánovaným dokončením mezi 2016 a 2018. Nové projekty jsou situovány zejména na Praze 5 (34%; pět projektů), na Praze 8 (29%; čtyři projekty) a na Praze 4 (21%; čtyři projekty).

V posledním čtvrtletí 2016 má být dokončen pouze jeden kancelářský projekt. Během roku 2016 by měly být dokončeny projekty s plochou 33.400 m². Přisun nových kancelářských prostor by měl v roce 2017 dosáhnout až 180.000 m².

Plánované projekty pro rok 2016 a první pololetí (H1) 2017:

Budova	Čtvrť	Dokončení	Plocha (m ²)
South Point	Praha 4	Q4 2016	7.500
Šporkovský Palác	Praha 1	Q1 2017	6.600

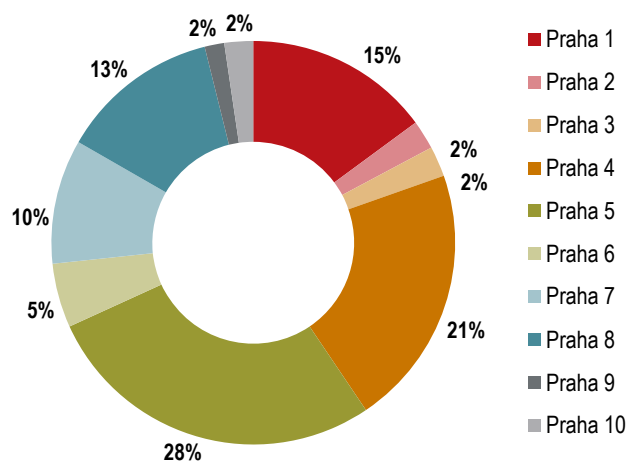
Five	Praha 5	Q1 2017	13.100
Rustonka R1	Praha 8	Q1 2017	11.300
Palác Národní	Praha 1	Q2 2017	7.700
Pankrác Prime Office Building	Praha 4	Q2 2017	7.200
City Deco	Praha 4	Q2 2017	13.200
Dock 02	Praha 8	Q2 2017	8.400

Zdroj: JLL, PRF (Prague Research Forum), říjen 2016

(b) Poptávka

V roce 2016 byla na trhu zaznamenána silná poptávka po kancelářských prostorech. Hrubá pronajatá plocha dosáhla 109.600 m² ve třetím čtvrtletí 2016, což reprezentuje mírný pokles 3,3 % oproti předcházejícímu čtvrtletí. Na druhou stranu to představuje meziroční nárůst o přibližně 21 %. V prvních třech čtvrtletích roku 2016 bylo pronajato celkem 316.000 m² kancelářských ploch. Přibližně jednu čtvrtinu tohoto objemu představovaly renegociace stávajících nájemních smluv.

Nejaktivnější část Prahy byla v třetím čtvrtletí roku 2016 Praha 5 s podílem přibližně 34% na celkovém objemu všech pronájmů, zejména v důsledku před-pronájmu prostoru o ploše přibližně 15.100 m² v projektu Mechnica společnosti Johnson & Johnson. Společnost MSD si před-pronajala přibližně 6.700 m² v projektu Five a Škofin prodloužil smlouvu v projektu Aragonit. Tři největší pronájmy byly uzavřeny uskutečnily v Praze 5. Významná aktivita byla zaznamenána rovněž v Praze 4 s podílem přibližně 17 % a Praha 8 se 14 %. V delším časovém rozmezí prvního až třetí čtvrtletí 2016 byla situace podobná a nejaktivnější byly Praha 5, Praha 4 a Praha 1, viz níže uvedený graf.



Zdroj: JLL, PRF (Prague Research Forum), říjen 2016

Většina nových nájemních smluv za období třetího čtvrtletí 2016 byla podepsána farmaceutickými firmami (26 %) a firmami z IT (14 %) a finančního (8 %) sektoru.

Čistá pronajatá plocha dosáhla ve Q3 na hodnotu 87.400 m², což představuje navýšení o 5 % oproti minulému čtvrtletí a navýšení o 65 % meziročně. Díky uzavřeným nájemním smlouvám s firmami Johnson & Johnson a MSD byla čistá pronajatá plocha nejvyšší v Praze 5 (34 %), v Praze 4 (15 %) a v Praze 8 (15 %).

Nejvýznamnější smlouvy uzavřené v období třetího čtvrtletí 2016

Budova	Nájemce	Plocha (m ²)	Typ pronájmu
Mechanica	Johnson & Johnson	15.100	před-pronájem

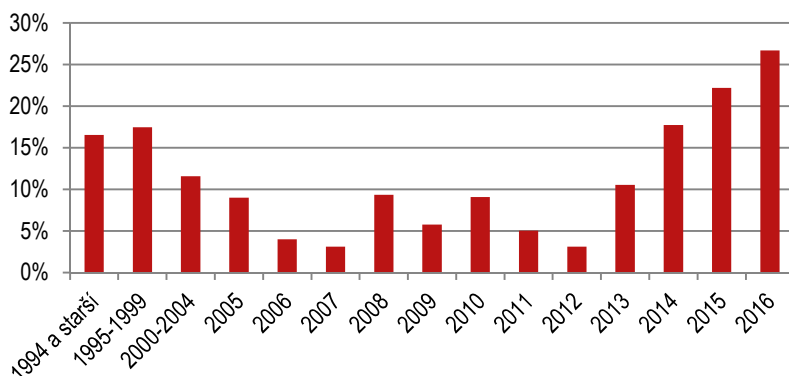
Five	MSD	6.700	před-pronájem
Aragonit	Škofin	6.400	renegociace
BB Centrum Villas	Gemalto	3.900	renegociace + expanze
The Blox	Amazon	3.500	expanze

Zdroj: JLL, PRF (Prague Research Forum), říjen 2016

(c) Neobsazenost

Díky vysoké čisté pronajaté ploše se neobsazenost ve třetím čtvrtletí 2016 snížila o 0,6 % na hodnotu 11,7 %. Nejnížší míra neobsazenosti byla zaznamenána v Praze 5 (7,4 %), Praze 3 (8,3 %) a Praze 8 (10,0 %). Nejvyšší míra neobsazenosti zůstává v Praze 7 (16,8 %).

Míra neobsazenosti by se měla snížit i v posledním čtvrtletí roku 2016 díky omezenému přísunu nových kancelářských ploch a silné poptávce. Předpokládá se, že se neobsazenost sníží zejména u nově postavených projektů a možná se zvýší u budov s nižší kvalitou v důsledku stěhování nájemců do nových moderních prostor. Nicméně se očekává, že se neobsazenost v roce 2017 opětovně zvýší, zejména s ohledem na očekávané dokončení nových projektů. Míra neobsazenosti v návaznosti na věk budov je shrnuta v následujícím grafu:



Zdroj: JLL, PRF (Prague Research Forum), říjen 2016

Z grafu vyplývá, že největší míru neobsazenosti mají projekty, které byly dokončeny v nedávné době, jelikož jsou většinou postaveny spekulativně, tj. bez předchozího smluvního zajištění nájemců. Nadprůměrná míra neobsazenosti je zaznamenána také u starších budov s nižším technickým standardem.

(d) Výše nájemného

Nejvyšší dosahované nájemné se mírně zvýšilo na současnou úroveň 19,0 – 20,0 € za m² měsíčně v důsledku silné konkurence a omezené dostupnosti nejkvalitnějších kancelářských prostor. Nájemné na Pankráci a na Smíchově se pohybuje v pásmu 15,0 – 16,0 € za m² měsíčně a v oblasti Florence na 14,5 – 15,5 € m² měsíčně. Nájemné v okrajových částech města zůstalo na 13,0 – 14,5 € za m² měsíčně.

Uvedené hodnoty odpovídají nejvyšší úrovni dosahovaného nájemného, u nejlepších budov co do kvality a lokality. Standardně těchto hodnot dosahuje jedna až tři budovy v každém dílčím trhu. Tyto budovy jsou zpravidla úplně nové, kvalitou nadstandardní a velmi dobře umístěné. V budovách nižší kvality je dosahováno nájemné o přibližně €1,5 za m² měsíčně nižší, než jsou výše zmíněné hodnoty.

4.2 Přehled kancelářského trhu se zaměřením na Prahu 4

(a) Dokončené a plánované kanceláře

Celková kancelářská plocha v Praze 4, největším kancelářském dílčím trhu v Praze, dosáhla 885.833 m², což představuje 27,4 % celkové plochy v Praze. Podíl nových kancelářských projektů v Praze 4 tvoří 85,9 %. Zbýlých 14,1 % představují renovace.

Po roce 2014, byla dokončena pouze jedna menší administrativní budova s názvem Chodov od developera Unibail-Rodamco. V roce 2015 se trh rozrostl o přibližně 98.000 m² kancelářských ploch díky čtyřem projektům, The Greenline Kačerov s přibližně 13.700 m² kancelářských ploch, BB Centrum Delta s přibližně 40.600 m², Enterprise Office Center se zhruba 32.000 m² a B3 Pankrác, kde proběhla renovace a přibýlo dalších 11.500 m² ploch. Zatímco v projektu BB Centrum Delta bylo v průběhu výstavby předpronajato přibližně 73 % prostor a budova Enterprise Office Center byla ještě před dokončením z poloviny pronajata společností Avast, zbylé dva projekty nezískaly žádné nájemce, což významně navýšilo v Praze 4 míru neobsazenosti.

V průběhu prvních devíti měsíců v roce 2016 byla v Praze 4 dokončena pouze jedna menší administrativní budova. V současnosti jsou ve výstavbě projekty s plochou 51.800 m² s plánovaným dokončením na konci roku 2016 a v roce 2017. Několik dalších projektů se nachází ve fázi příprav.

Přehled projektů ve výstavbě v Praze 4 je uveden v následující tabulce:

Název budovy	Část Prahy	Stav	Rok dokončení	Plocha (m ²)
South Point	Praha 4	Výstavba	2016	7.450
Pankrác Prime Office Building	Praha 4	Výstavba	2017	7.174
City Deco	Praha 4	Výstavba	2017	13.216
Main Point Pankrác	Praha 4	Výstavba	2017	24.000

Zdroj: JLL, PRF (Prague Research Forum), říjen 2016

(b) Poptávka

V 1. až 3. čtvrtletí roku 2016 byla Praha 4 s hrubou pronajatou plochou 66.174 m² druhou nejméně aktivní částí Prahy. Za toto období bylo v Praze 4 pronajato 20,9 % z celkové kancelářské plochy pronajaté v Praze. Podíl renegociací stávajících nájemních smluv v Praze 4 byl na podobné úrovni jako je průměr v Praze, tedy přibližně 25,7 %.

Nejvýznamnější smlouvy uzavřené v prvním až třetím čtvrtletí 2016 jsou uvedeny v následující tabulce.

Budova	Plocha (m ²)	Nájemce	Typ pronájmu
Enterprise Office Center	9.428	CSC Computer Sciences	nová smlouva
Trianon	5.603	Česká spořitelna	expanze
BB Centrum office Park (villas)	3.637	Gemalto	renegociace
The Park - budova 9	2.400	BBraun	renegociace
BB Centrum DELTA	2.350	Confidential	nová smlouva

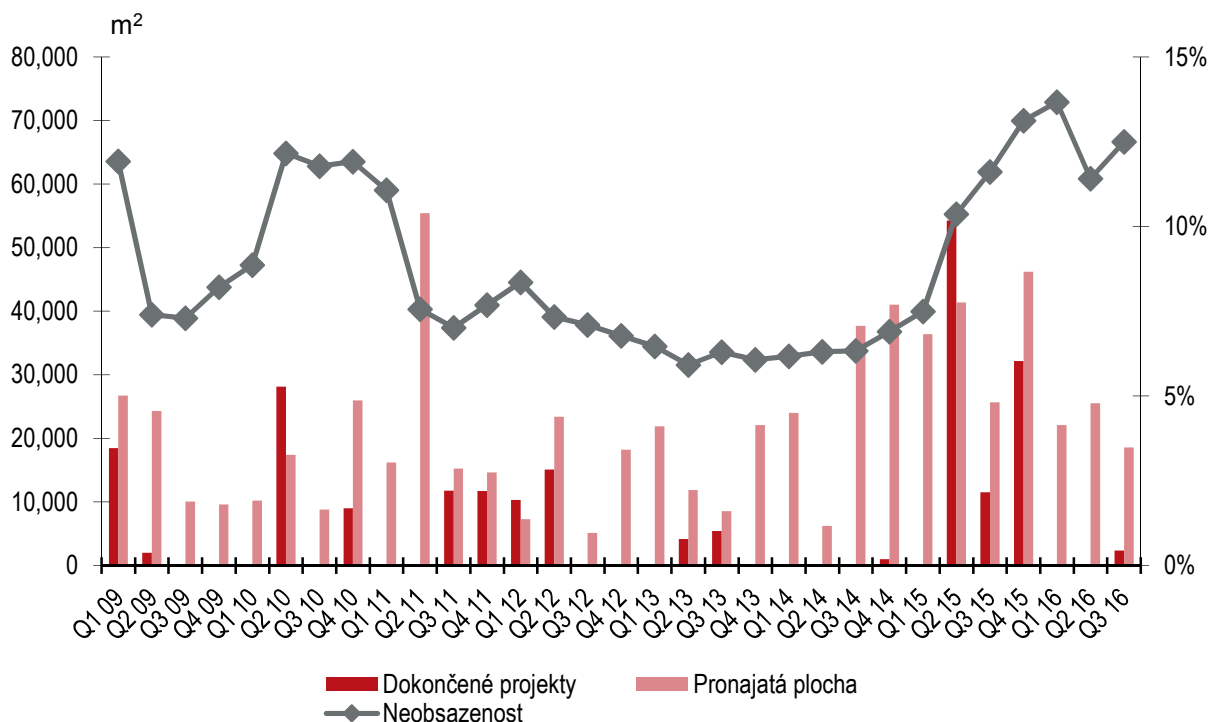
Zdroj: JLL, PRF (Prague Research Forum), říjen 2016

Těchto pět uzavřených smluv představuje 4,8 % z celkového objemu pronájmů v Praze 4 a přibližně 35,4 % z celkové kancelářské plochy pronajaté v Praze 4 v období prvního až třetího čtvrtletí 2016.

(c) Neobsazenost

Praha 4 je největší dílčí trh v rámci Prahy, a proto není tak senzitivní k nově dokončeným projektům jako některé menší dílčí trhy. Vstup velkých spekulativních projektů na trh, například budovy BB Centrum Filadelfie dokončené v druhém čtvrtletí roku 2010, nebo již zmíněných projektů dokončených v roce 2015, vede k dočasnému navýšení neobsazenosti. V období třetího čtvrtletí 2016 se neobsazenost v Praze 4 zvýšila na úroveň 12,5 % v důsledku stěhování některých nájemců do nových prostor v jiné části Prahy. Neobsazenost 12,5 % je pátá nejvyšší neobsazenost v Praze.

Vývoj neobsazenosti, nových dokončených projektů a nově pronajatých ploch v Praze 4 je znázorněn v následujícím grafu:



Zdroj: JLL, PRF (Prague Research Forum), říjen 2016

Přehled největších nepronajatých prostor v Praze 4 je obsažen v následující tabulce:

Budova	Prázdné prostory (m ²)
BB Centrum A	12.934
Greenline Kačerov	12.495
BB Centrum C	11.060
B3 Pankrác C+D	10.402
BC Zálesí	9.291
Enterprise Office Center	7.872

Zdroj: JLL

Těchto šest budov představuje 57,7 % z celkové neobsazenosti v Praze 4.

(d) Výše nájemného

Nájmy v Praze 4 jsou považovány za velmi stabilní a odpovídají nejvyšším dosahovaným nájům za nejlepší kanceláře v Praze. Lokality Pankrác a Budějovická jsou považovány za zavedené dílčí trhy Prahy a proto se nájmy za nejlepší kancelářské prostory v těchto lokalitách pohybují mezi 14,50 – 16,00 € za m² měsíčně. Nájemné nad 13,00 € za m² měsíčně je účtováno za nejlepší kancelářské prostory v zavedených avšak vzdálenějších lokalitách, například na Chodově.

Přehled požadované výše nájemného dle jednotlivých významných kancelářských budov v Praze 4.

Část Prahy	Budova	Stav	Nájem (EUR/m ² /měsíc)
Praha 4	City Empiria	Dokončeno	13,00 – 14,50
Praha 4	Kavčí Hory Office Park	Dokončeno	13,95
Praha 4	The Park	Dokončeno	14,85 – 17,50
Praha 4	BB Centrum – Alpha	Dokončeno	14,00
Praha 4	Budějovická Alej	Dokončeno	12,00 – 13,00
Praha 4	BB Centrum Office Park – Villas	Dokončeno	13,00
Praha 4	B3 Pankrác	Dokončeno	13,50
Praha 4	BB Centrum G	Dokončeno	13,30
Praha 4	Tetris Office Building	Dokončeno	15,50 – 15,80
Praha 4	BB Centrum Delta	Dokončeno	14,20 – 14,50
Praha 4	Qubix	Dokončeno	13,60 – 15,00
Praha 4	City Tower	Dokončeno	14,20 – 17,95
Praha 4	The Greenline Kačerov	Dokončeno	14,20 – 15,50
Praha 4	Enterprise Office Center	Dokončeno	14,90 – 15,50

Zdroj: JLL

4.3 Vedlejší činnosti Ručitele

Co se týče vedlejších činností Ručitele, tj. poskytování poradenských, správcovských a zprostředkovatelských služeb a vnitroskupinového financování, postavení Ručitele na trhu není relevantní, neboť Ručitel tyto služby poskytuje společně v rámci Skupiny Ručitele a v rámci Skupiny RP. Ve vztahu k vedlejším činnostem Ručitele tedy nelze identifikovat jeho postavení na trhu, neboť Ručitel působí téměř výhradně v rámci Skupiny Ručitele a Skupiny RP, tudíž není účastníkem vnějšího trhu.

5. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA RUČITELE

5.1 Akcionáři Ručitele

Ručitel je akciovou společností s upsaným základním kapitálem v hodnotě 4.000.000.000 Kč, jež je rozdělen do 8.000 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 500.000 Kč. Majoritním akcionářem Ručitele je pan Radim Passer, který vlastní 86 % veškerých akcií Ručitele. Dalšími akcionáři jsou paní Ing. Marie Passerová, jež vlastní 5 % veškerých akcií Ručitele, pan Ing. Jan Malík, jež vlastní 5 % veškerých akcií Ručitele, pan Zbyněk Passer, jež vlastní 2,5 % veškerých akcií Ručitele a pan Ing. Vladimír Klouda, jež vlastní 1,5 % veškerých akcií Ručitele.

5.2 Skupina

Organizační struktura Skupiny Ručitele a Skupiny RP (jak jsou definovány výše) je popsána v sekci VII („Údaje o Emitentovi“), článek 5.1.

5.3 Přímá majetková účast Ručitele na jiných společnostech

K datu vyhotovení tohoto Prospektu má Ručitel přímou majetkovou účast na základním kapitálu následujících společností náležících do Skupiny Ručitele, přičemž v následujících společnostech mu náleží 100% podíl na základním kapitálu a na hlasovacích právech:

- BB C – Building ALPHA, s.r.o.
- BB C – Building BETA, s.r.o.
- PASSERINVEST BB C 2, s.r.o.
- PASSERINVEST FINANCE, a.s.
- BB C - Building A, s.r.o.

- BB C - Building B, s.r.o.

Ve společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. náleží Ručiteli 81,82% podíl na základním kapitálu a na hlasovacích právech. Ve společnosti Balance Club Brumlovka, a.s. náleží Ručiteli 11% podíl na základním kapitálu a na hlasovacích právech.

Společnost PASSERINVEST BB C 2, s.r.o., v níž Ručiteli náleží 100% podíl na základním kapitálu a na hlasovacích právech, vlastní 100% podíl na základním kapitálu a na hlasovacích právech ve společnosti BB C – Building DELTA, s.r.o.

Dále má Ručitel majetkovou účast na základním kapitálu následujících společností, přičemž v každé z těchto společností mu náleží 1% podíl na základním kapitálu a na hlasovacích právech:

- BBC – SERVICES, s.r.o.
- BB C - Building G, a.s.
- BB C - Nové E, a.s.
- Office Park Roztyly, a.s.
- Karolína Development, a.s.
- Rezidenční park Baarova, a.s.
- RPB Leasing, a.s.
- Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.
- Roztyly Garden - Lily House, a.s.
- Roztyly Garden - Rose House, a.s.
- Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.
- BBC Investments, a.s.
- North Star Centre - Birch House, a.s.
- North Star Centre - Maple House, a.s.
- PST - Project C, a.s.
- PST - Project D, a.s.
- PST - Project A, a.s.
- PST - Project E, a.s.
- BB C - Building OMEGA, a.s.
- Real Estate OSTRAVA, a.s. v likvidaci

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

6. SPOLEČNOSTI VE SKUPINĚ RUČITELE

Ekonomické výsledky společností náležících do Skupiny Ručitele jsou zahrnuty do konsolidovaných účetních závěrek Ručitele. Emitent pro informaci a poskytnutí komplexnějšího obrazu investorům níže uvádí stručný popis společností ve Skupině Ručitele, jež se staly součástí Skupiny Ručitele až po 30. červnu 2016, tudíž nejsou zahrnuty v mezitímní konsolidované účetní závěrce Ručitele vyhotovené k 30. červnu 2016. Akvizice obou společností byla financována z vlastních zdrojů Ručitele. Základní informace o budovách ve vlastnictví těchto společností jsou uvedeny v sekci VIII (*Údaje o Ručiteli*) v článku 3.2 (*Vlastnictví nemovitostí*).

6.1 BB C - Building A, s.r.o.

Z výkazů o finanční situaci (rozvahy a výkazu zisků a ztrát) k 30. dubnu 2014 (auditované) a k 30. dubnu 2015 (auditované) lze vybrat následující údaje (v tis. Kč) shrnující finanční situaci BB C - Building A, s.r.o. Veškeré účetní závěrky byly vypracovány podle českých účetních standardů.

Vybrané finanční údaje společnosti BB C - Building A, s.r.o.

	30. dubna 2015 (auditované údaje)	30. dubna 2014 (auditované údaje)
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	552.671	564.942
Dlouhodobý finanční majetek	495.743	442.396
Dlouhodobý majetek	1.048.414	1.007.338
Krátkodobé pohledávky	28.048	2.204
Krátkodobý finanční majetek	7.883	51.694
Oběžná aktiva	35.931	53.898
Časové rozlišení	1.913	270
AKTIVA CELKEM	1.086.258	1.061.506
Základní kapitál	20	20
Kapitálové fondy	3.615	4.298
Výsledek hospodaření minulých let	122	122
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	81	49
Vlastní kapitál	3.838	4.489
Rezervy	16	19
Dlouhodobé závazky	11.515	22.522
Krátkodobé závazky	310.382	230.818
Bankovní úvěry a výpomoci	755.518	781.809
Cizí zdroje	1.077.431	1.035.168
Časové rozlišení	4.989	21.849
PASIVA CELKEM	1.086.258	1.061.506

Výkaz zisků a ztrát za období končící 30. dubna 2014 (auditovaný) a 30. dubna 2015 (auditovaný)
společnosti BB C - Building A, s.r.o. (v tis. Kč)

	30. dubna 2015 (auditované údaje)	30. dubna 2014 (auditované údaje)
Provozní výsledek hospodaření	73.767	83.235
Finanční výsledek hospodaření	-354	-11.815
Výsledek hospodaření před zdaněním	90.472	71.420
Daň z příjmů za běžnou činnost	1.150	3.087
Výsledek hospodaření za účetní období	81	49

Z mezitímních finančních informací k 31. říjnu 2016 za období od 1. října 2016 do 31. října 2016, obsahujících rozvahu společnosti BB C - Building A, s.r.o. k 31. říjnu 2016 a výkaz zisku a ztráty za období od 1. října 2016 do 31. října 2016, které byly připraveny v souvislosti s akvizicí společnosti Ručitelem, lze zjistit následující:

Rozvaha:

	1. října 2016	31. října 2016
Dlouhodobý nehmotný majetek	143	141
Dlouhodobý hmotný majetek	507.095	504.422
Dlouhodobý finanční majetek	67.877	---
Dlouhodobý majetek	575.115	504.563
Krátkodobé pohledávky	9.802	8.694
Krátkodobý finanční majetek	137.211	5.880
Oběžná aktiva	147.013	14.574
Časové rozlišení	135	93
AKTIVA CELKEM	722.463	519.230
Základní kapitál	200	200
Kapitálové fondy		
Výsledek hospodaření minulých let	93	93
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	---	-3.424
Vlastní kapitál	293	-3.131
Rezervy		
Dlouhodobé závazky	7.680	7.173
Krátkodobé závazky	14.800	8.480
Bankovní úvěry a výpomoci	696.692	504.936
Cizí zdroje	719.172	520.589
Časové rozlišení	2.998	1.772
PASIVA CELKEM	722.463	519.230

Výkaz zisku a ztráty:

	31. října 2016
Provozní výsledek hospodaření	-1.813
Finanční výsledek hospodaření	-2.120
Výsledek hospodaření před zdaněním	-3.933
Daň z příjmů za běžnou činnost	-509
Výsledek hospodaření za účetní období	-3.424

6.2 BB C - Building B, s.r.o.

Z výkazů o finanční situaci (rozvahy a výkazu zisků a ztrát) k 30. dubnu 2014 (auditované) a k 30. dubnu 2015 (auditované) lze vybrat následující údaje (v tis. Kč) shrnující finanční situaci BB C - Building B, s.r.o. Veškeré účetní závěrky byly vypracovány podle českých účetních standardů.

Vybrané finanční údaje společnosti BB C - Building B, s.r.o.

	30. dubna 2015 (auditované údaje)	30. dubna 2014 (auditované údaje)
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	348.713	368.717
Dlouhodobý finanční majetek	412.082	364.237
Dlouhodobý majetek	760.795	732.954
Krátkodobé pohledávky	10.994	11.945
Dlouhodobé pohledávky	6.280	5.888
Krátkodobý finanční majetek	47.840	51.353
Oběžná aktiva	65.114	69.186
Časové rozlišení	7.646	386
AKTIVA CELKEM	833.555	802.526
Základní kapitál	20	20
Kapitálové fondy	40	68
Výsledek hospodaření minulých let	151	151
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	34	68
Vlastní kapitál	245	307
Rezervy	2.677	2.684
Dlouhodobé závazky	2.867	262

Krátkodobé závazky	245.981	206.771
Bankovní úvěry a výpomoci	551.353	558.698
Cizí zdroje	802.878	768.415
Časové rozlišení	30.432	33.804
PASIVA CELKEM	833.555	802.526

Výkaz zisků a ztrát za období končící 30. dubna 2014 (auditovaný) a 30. dubna 2015 (auditovaný) společnosti BB C - Building B, s.r.o. (v tis. Kč)

	30. dubna 2015 (auditované údaje)	30. dubna 2014 (auditované údaje)
Provozní výsledek hospodaření	39.786	89.799
Finanční výsledek hospodaření	3.598	-6.873
Výsledek hospodaření před zdaněním	43.384	82.926
Daň z příjmů za běžnou činnost	236	187
Výsledek hospodaření za účetní období	34	68

Z mezitímních finančních informací k 31. říjnu 2016 za období od 1. října 2016 do 31. října 2016, obsahujících rozvahu společnosti BB C - Building B, s.r.o. k 31. říjnu 2016 a výkaz zisku a ztráty za období od 1. října 2016 do 31. října 2016, které byly připraveny v souvislosti s akvizicí společnosti Ručitelem, lze zjistit následující:

Rozvaha:

	1. října 2016	31. října 2016
Dlouhodobý nehmotný majetek	---	---
Dlouhodobý hmotný majetek	325.843	323.875
Dlouhodobý finanční majetek	170.040	---
Dlouhodobý majetek	495.883	323.875
Krátkodobé pohledávky	16.271	34.890
Krátkodobý finanční majetek	36.529	14.138
Oběžná aktiva	60.802	57.080
Časové rozlišení	9.526	9.076
AKTIVA CELKEM	566.411	390.034
Základní kapitál	200	200
Kapitálové fondy	152	152
Výsledek hospodaření minulých let	188	180
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	---	288
Vlastní kapitál	540	820
Rezervy	8	7
Dlouhodobé závazky	8.262	354
Krátkodobé závazky	35.479	23.764
Bankovní úvěry a výpomoci	501.274	332.839
Cizí zdroje	545.023	356.964
Časové rozlišení	20.848	32.250
PASIVA CELKEM	566.411	390.034

Výkaz zisku a ztráty:

	31. října 2016
Provozní výsledek hospodaření	2.554
Finanční výsledek hospodaření	-2.313
Výsledek hospodaření před zdaněním	241
Daň z příjmů za běžnou činnost	-47
Výsledek hospodaření za účetní období	288

7. INFORMACE O TRENDECH

Ručitel prohlašuje, že od data jeho poslední zveřejněné auditované účetní závěrky ke dni 31. prosince 2015 nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Ručitele, která by byla Ručiteli známa a která by měla vliv na jeho finanční situaci.

Trendy týkající se Ručitele vycházejí zejména ze skutečnosti, že hlavní podnikatelskou činností Ručitele je výstavba, vlastnictví a správa kancelářských budov v oblasti tzv. BB Centra v Praze, kterou Ručitel vykonává prostřednictvím svých dceřiných společností, které realizují, vlastní a spravují jednotlivé budovy. Ručitel rovněž poskytuje poradenské služby v oblasti projektového řízení a správy nemovitostí společně v rámci Skupiny Ručitele, včetně pronájmů, rekonstrukcí a poskytuje vnitroskupinové financování. Na Ručitele tak budou působit stejné trendy jako na jeho dceřiné společnosti náležející do Skupiny Ručitele.

Trendy, které Ručitele ovlivňují, se projevují zejména na trhu kancelářských nemovitostí. Hlavním trhem, na kterém Ručitel působí, je Česká republika, konkrétně hlavní město Praha.

Na podnikatelskou činnost Ručitele a společností tvořících Skupinu Ručitele má podstatný vliv zejména makroekonomická situace České republiky. Aktuální růst české ekonomiky spojený s nízkou mírou inflace a nízkou nezaměstnaností mají za následek rostoucí poptávku po moderních kancelářských nemovitostech v Praze. Rostoucí poptávka je ovšem zároveň vyvažována probíhající stavební činností, v jejímž důsledku jsou na trh uváděny nové nebo modernizované kancelářské prostory (viz blíže sekce VIII („*Údaje o Ručiteli*“), článek 4.1, které představují konkurenci projektům ve vlastnictví Skupiny Ručitele.

Trendy na tomto trhu přímo ovlivňují hodnotu aktiv Ručitele a jeho likviditu. Negativní vývoj trendů na uvedeném trhu (pokles příjmů z nájemného, pokles obsazenosti nebo tržních hodnoty nemovitostí Ručitele) může zásadně ovlivnit jeho schopnost dostát svým ručitelským závazkům.

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

8. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

8.1 Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem Ručitele, který jedná jménem Ručitele. Členy představenstva jmenuje a odvolává valná hromada Ručitele. Funkční období člena představenstva je 10 let. Představenstvo Ručitele má jednoho až tři členy. K datu tohoto Prospektu má představenstvo Ručitele jednoho člena. Konkrétní počet členů představenstva určuje svým rozhodnutím valná hromada. Do jeho působnosti náleží všechny záležitosti, které nejsou zákonem nebo stanovami Ručitele vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady.

Pracovní adresa předsedy představenstva je Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00. Jediným členem a zároveň předsedou představenstva Ručitele k datu tohoto Prospektu je:

Radim Passer

předseda představenstva

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

den vzniku funkce: 25. února 2010

den vzniku členství: 25. února 2010

Narozen: 29. září 1963

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

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

Mimo Skupinu Ručitele pan Radim Passer působí v následujících entitách: Office Park Roztyly, a.s. (akcionář a předseda představenstva), Balance Club Brumlovka, a.s. (akcionář a předseda představenstva), Karolína Development a.s. (akcionář a předseda představenstva), BB C - Nové E, a.s. (akcionář a předseda představenstva), North Star Centre - Maple House, a.s. (akcionář a předseda představenstva), Roztyly Garden - Rose House, a.s. (akcionář a předseda představenstva), Roztyly Garden - Lily House, a.s. (akcionář a předseda představenstva), PST - Project E, a.s. (akcionář a předseda představenstva), North Star Centre - Birch House, a.s. (akcionář a předseda představenstva), RPB - Penthouse, a.s. (akcionář a předseda představenstva), PST - Project A, a.s. (akcionář a předseda představenstva), Real Estate OSTRAVA, a.s. v likvidaci (akcionář a předseda představenstva), RPB Leasing, a.s. (akcionář a předseda představenstva), Roztyly Garden - Sunflower House, a.s. (akcionář a předseda představenstva), BBC Investments, a.s. (akcionář a předseda představenstva), Roztyly Garden - Jasmine House, a.s. (akcionář a předseda představenstva), PST - Project C, a.s. (akcionář a předseda představenstva), S-INVESTMENT, s.r.o. (jednatel), S-LEASING, s.r.o. (jednatel), BB C - SERVICES, s.r.o. (společník a jednatel), Rezidenční park Baarova, a.s. (akcionář a předseda představenstva), BB C - Building OMEGA, a.s. (akcionář a předseda představenstva), BB C - Maranatha, s.r.o. (jednatel), New Karolína Office Development, a.s. (předseda představenstva), PST - Project D, a.s. (akcionář a předseda představenstva), BBC Building H s.r.o. (jednatel), PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. (akcionář a předseda představenstva), Maranatha z.s. (předseda výboru), "Nadační fond na realizaci objektu k počtě Jaroslava Seiferta, nositele Nobelovy ceny" (člen dozorčí rady) a BB C - Building G, a.s. (akcionář a předseda představenstva).

8.2 Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Ručitele, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Ručitele, zejména na to, zda se podnikatelská činnost společnosti uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a usneseními valné hromady. Dozorčí rada má jednoho až tři členy. Konkrétní počet členů dozorčí rady určuje svým rozhodnutím valná hromada. K datu tohoto Prospektu má dozorčí rada jednoho člena. Funkční období člena dozorčí rady Ručitele je 10 (slovy: deset) let.

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

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

Ing. Mgr. Tomáš Zimčík, FCCA

den vzniku funkce: 10. dubna 2014

den vzniku členství: 10. dubna 2014

Narozen: 9. září 1981

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

Pan Tomáš Zimčík působí i v orgánech dalších společností ze Skupiny Ručitele.

Mimo Skupinu Ručitele pan Tomáš Zimčík působí jako předseda dozorčí rady ve společnostech BB C – Building G, a.s., Rezidenční park Baarova, a.s., Karolína Development a.s., Office Park Roztyly, a.s., Balance Club Brumlovka, a.s., BB C – Nové E, a.s., BB C – Building OMEGA, a.s., PST – Project A, a.s., Real Estate OSTRAVA, a.s. v likvidaci, RPB Leasing, a.s., Roztyly Garden – Sunflower House, a.s., BBC Investments, a.s., Roztyly Garden – Jasmine House, a.s., PST – Project C, a.s., North Star Centre – Maple House, a.s., Roztyly Garden – Lily House, a.s., Roztyly Garden – Rose House, a.s., PST - Project E, a.s., North Star Centre Birch House, a.s., a PST - Project D, a.s.; a ve společnosti New Karolína Office Development, a.s. působí jako člen dozorčí rady.

8.3 Prohlášení o střetu zájmů a režimu corporate governance

Ručitel si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva Ručitele nebo dozorčí rady Ručitele k Ručiteli a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi. Ručitel dodržuje veškeré povinnosti týkající se řádného řízení a správy společnosti (corporate governance) vyplývající z obecně závazných právních předpisů České republiky, zejména ZOK, NOZ a Živnostenského zákona. Ručitel je členem Asociace developerů a přistoupil k jeho etickému kodexu. Etický kodex je dostupný na adrese www.wedevelop.cz (v sekci *Členství, Etický kodex*).

9. AKCIONÁŘI RUČITELE

9.1 Identifikace současných akcionářů

Ručitel má upsaný základní kapitál v hodnotě 4.000.000.000 Kč, jež představuje 8.000 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 500.000 Kč. Majoritním akcionářem a osobou ovládající Ručitele je pan Radim Passer, který vlastní 86 % veškerých akcií Ručitele. Dalšími akcionáři jsou paní Ing. Marie Passerová, jež vlastní 5 % veškerých akcií Ručitele, pan Ing. Jan Malík, jež vlastní 5 % veškerých akcií Ručitele, pan Zbyněk Passer, jež vlastní 2,5 % veškerých akcií Ručitele a pan Ing. Vladimír Klouda, jež vlastní 1,5 % veškerých akcií Ručitele.

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

9.2 Financování Ručitele ze strany akcionářů

Následující tabulka obsahuje přehled půjček poskytnutých v minulosti Ručiteli jednotlivými akcionáři Ručitele, které ke dni 30. červnu 2016 ještě nebyly zcela splaceny (veškeré níže uvedené půjčky přitom byly poskytnuty s úrokem 0,1 % p.a.):

Věřitel (akcionář)	Datum uzavření smlouvy o půjčce	Zůstatek půjčky k 30. červnu 2016 v Kč	Splatnost půjčky nejpozději do
Radim Passer	1. ledna 2015	102.777.141,68 Kč	31. prosince 2026
Jan Malík	1. ledna 2015	7.929.970,77 Kč	31. prosince 2026
Marie Passerová	1. ledna 2015	6.554.698,59 Kč	31. prosince 2026
Zbyněk Passer	1. ledna 2015	3.254.690,60 Kč	31. prosince 2026
Vladimír Klouda	1. ledna 2015	2.368.869,09 Kč	31. prosince 2026
CELKEM		122 885 370,73 Kč	

10. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH A PENĚŽNÍCH TOCÍCH RUČITELE

Ručitel vyhotovil auditovanou nekonsolidovanou účetní závěrku za účetní období končící 31. prosince 2014 a auditovanou konsolidovanou účetní závěrku za účetní období končící 31. prosince 2015, neauditovanou konsolidovanou mezitímní účetní závěrku za účetní období končící 30. června 2016 a auditovaný přehled o peněžních tocích za rok 2014 a 2015 (společně dále jen „**Ručitelovy finanční informace**“). Veškeré Ručitelovy finanční informace byly vypracovány podle českých účetních standardů. Emitent na str. F-23 až F-111 tohoto prospektu uvádí plné znění Ručitelových finančních informací.

Auditor Ručitele, společnost SP Audit, s.r.o., se sídlem Praha 10 - Vršovice, Murmanská 1475/4, PSČ 100 00, ověřil nekonsolidovanou účetní závěrku Ručitele za účetní období končící 31. prosince 2014 a konsolidovanou účetní závěrku za období končící 31. prosince 2015 a přehled o peněžních tocích za rok 2014 a 2015 a vydal k nim výrok „bez výhrad“.

Z výkazů o finanční situaci (rozvahy) k 31. prosinci 2014 (auditované, nekonsolidované), k 31. prosinci 2015 (auditované, konsolidované) lze vybrat následující údaje (v tis. Kč) shrnující finanční situaci Ručitele.

Emitent pro vyloučení pochybností upozorňuje na skutečnost, že rozdíl mezi některými finančními údaji k 31. prosinci 2015 oproti údajům k 31. prosinci 2014 je způsoben tím, že účetní závěrka Ručitele pro účetní období končící k 31. prosinci 2015 byla sestavena jako konsolidovaná (konsolidační celek tvořily společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., BB C – Building ALPHA, s.r.o., BB C – Building BETA, s.r.o., PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., PASSERINVEST BB C 2, s.r.o. a BB C - Building DELTA, s.r.o.), zatímco účetní závěrka pro účetní období končící k 31. prosinci 2014 byla sestavena jako nekonsolidovaná, neboť konsolidační celek Ručitele splnil kritéria pro konsolidaci poprvé v průběhu roku 2015 v důsledku nabytí podílu v dceřiných společnostech, které nyní náleží do Skupiny Ručitele.

	31. prosince 2015 (auditované údaje)	31. prosince 2014 (auditované údaje)
Dlouhodobý majetek	10.904.011	991.285
Dlouhodobý nehmotný majetek	1.971	2.282
Dlouhodobý hmotný majetek	10.013.377	5.025
Dlouhodobý finanční majetek	888.663	983.978
Oběžná aktiva	1.047.318	623.472
Dlouhodobé pohledávky	53.327	121.293
Krátkodobé pohledávky	143.576	64.297
Krátkodobý finanční majetek	850.415	437.882
Časové rozlišení	370.314	15.815
Kladný konsolidační rozdíl / Záporný konsolidační rozdíl (+/-)	-36.828	-
AKTIVA CELKEM	12.284.815	1.630.572
Vlastní kapitál	3.732.209	857.984
Základní kapitál	3.492.000	800.000
Kapitálové fondy	214.414	
Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	5.394	12.920
Výsledek hospodaření minulých let	47.915	35.570
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-27.514	9.494
Cizí zdroje	8.517.711	771.963
Rezervy	2.021	
Dlouhodobé závazky celkem *	2.292.284	758.047
Krátkodobé závazky celkem *	418.440	13.916
Bankovní úvěry a výpomoci	5.804.966	0
Časové rozlišení	34.895	625
PASIVA CELKEM	12.284.815	1.630.572

* Dle nové struktury účetních výkazů dle Českých účetních standardů pro období 2016 jsou součástí dlouhodobých a krátkodobých závazků stavy bankovních úvěrů. V roce 2015 jsou bankovní úvěry evidovány samostatně. Na celkovou výši cizích zdrojů nemá toto rozdílné členění vliv.

Z výkazů zisků a ztrát za období končící 31. prosince 2014 (auditovaný, nekonsolidovaný), 31. prosince 2015 (auditovaný, konsolidovaný) lze vybrat následující údaje (v tis. Kč) shrnující finanční situaci Ručitele.

	k 31. prosinci 2015 (auditované údaje)	k 31. prosinci 2014 (auditované údaje)
Výkony	420.631	90.841
Výkonová spotřeba	113.270	33.277
Přidaná hodnota	307.361	57.564
Osobní náklady	44.182	34.487
Daně a poplatky	439	453
Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	133.694	2.045
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	0	1.070
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	0	1.070
Provozní výsledek hospodaření	141.672	15.649
Finanční výsledek hospodaření	-176.592	-2.696
Daň z příjmu za běžnou činnost	-7.406	3.459
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-27.514	9.494
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-27.514	9.494
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-34.920	12.953

Z výkazů o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2014 (auditovaný, nekonsolidovaný), 31. prosince 2015 (auditovaný, konsolidovaný) lze vybrat následující údaje (v tis. Kč) shrnující finanční situaci Ručitele.

	k 31. prosinci 2015 (auditované údaje)	k 31. prosinci 2014 (auditované údaje)
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	626.566	233.921
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	162.876	23.602
Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	66.878	-61.480
Změna stavu pohledávek z provozní činnosti aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	69.432	-55.683
Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	-2.554	-5.797
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	229.754	-37.878
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	127.232	-50.056
Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-179.314	-226.102
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-509.909	-296.113
Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti	606.526	549.910
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	606.526	549.910
Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	223.849	203.741
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	850.415	437.662

Z výkazů o finanční situaci (rozvahy) k 30. červnu 2016 (konsolidované, neauditované) lze vybrat následující údaje (v tis. Kč) shrnující finanční situaci Ručitele.

	30. června 2016	31. prosince 2015
Dlouhodobý majetek	10.913.664	10.904.011
Dlouhodobý nehmotný majetek	2.239	1.971
Dlouhodobý hmotný majetek*	9.980.632	10.013.377
Dlouhodobý finanční majetek	930.793	888.663
Oběžná aktiva	1.087.711	1.047.318
Dlouhodobé pohledávky	644	53.327
Krátkodobé pohledávky	109.387	143.576
Krátkodobý finanční majetek	977.680	850.415
Časové rozlišení	427.407	370.314
Konsolidační rozdíl	-32.723	-36.828
AKTIVA CELKEM	12.396.059	12.284.815
Vlastní kapitál	4.199.527	3.732.209
Základní kapitál	3.992.000	3.492.000
Kapitálové fondy	176.994	214.414
Fondy ze zisku	5.394	5.394
Výsledek hospodaření minulých let	20.401	47.915
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	4.738	-27.514
Cizí zdroje	8.175.418	8.517.711
Rezervy	2.021	2.021
Dlouhodobé závazky celkem**	7.740.934	7.957.666
Krátkodobé závazky celkem**	432.463	558.024
Časové rozlišení	21.114	34.895
PASIVA CELKEM	12.396.059	12.284.815

* K 30. červnu 2016 zahrnuje budovy Alpha, Beta, Filadelfie, Brumlovka a Delta (viz článek IX (Údaje o Ručiteli) odstavec 3.2 (Vlastnictví nemovitostí)).

** Dle nové struktury účetních výkazů dle Českých účetních standardů pro období 2016 jsou součástí dlouhodobých a krátkodobých závazků stavy bankovních úvěrů. V roce 2015 jsou bankovní úvěry evidovány samostatně. Na celkovou výši cizích zdrojů nemá toto rozdílné členění vliv.

Z výkazů zisků a ztrát za období končící 30. června 2016 (neauditovaný, konsolidovaný) a lze vybrat následující údaje (v tis. Kč).

	k 30. červnu 2016	k 30. červnu 2015
Výkony	318.808	214.054
Výkonová spotřeba	88.865	57.508
Osobní náklady	28.469	18.689
Daně a poplatky	665	339
Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	127.322	67.390
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	668	0
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	668	0
Finanční výsledek hospodaření	-78.933	-121.492
Daň z příjmu za běžnou činnost	-8.004	-6.439
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	4.738	-50.026
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	4.738	-50.026
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-3.266	-56.465

Z výkazů o peněžních tocích za období končící 30. června 2016 (neauditovaný, konsolidovaný) a lze vybrat následující údaje (v tis. Kč).

	k 30. červnu 2016	k 30. červnu 2015
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	850.415	626.474
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	181.470	49.926
Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-164.333	486.611
Změna stavu pohledávek z provozní činnosti aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-23.226	72.974
Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	-141.107	413.637
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	17.137	536.537
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-54.277	496.419
Půjčky a úvěry spřízněným osobám	12.468	-231.143
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-87.394	-2.354.035
Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti	-231.064	2.070.097
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	268.936	2.070.097
Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	127.265	212.481
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	977.680	838.955

IX. ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY

Po dobu platnosti tohoto Prospektu budou níže uvedené dokumenty, společně s dalšími dokumenty, na které se tento Prospekt případně odvolává, na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době Po-Čt od 9:00 do 17:00 a Pá 9:00-15:00 hod. k nahlédnutí u Emitenta na adrese jeho sídla: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4:

- Stanovy Emitenta;
- Zpráva nezávislého auditora a individuální účetní závěrka Emitenta za období od 20. října 2016 do 31. prosince 2016, připravená v souladu s mezinárodními standardy pro finanční výkaznictví;
- Smlouva s administrátorem;
- Ručitelské prohlášení vydané Ručitelem ze dne 6. března 2017 a rozhodnutí představenstva Ručitele o poskytnutí ručení ze dne 14. února 2017;
- Stanovy Ručitele;
- Zpráva nezávislého auditora a nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Ručitele za období od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014, připravená v souladu s českými účetními standardy;
- Zpráva nezávislého auditora a konsolidovaná auditovaná účetní závěrka Ručitele za období od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015, připravená v souladu s českými účetními standardy;
- Mezitímní neauditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období od 1. ledna 2016 do 30. června 2016, připravená v souladu s českými účetními standardy;
- Přehled o peněžních tocích za rok 2014 (nekonsolidovaný) ověřený auditorem;
- Přehled o peněžních tocích za rok 2015 (konsolidovaný) ověřený auditorem.

Po dobu, po kterou zůstane Emise nesplacena, budou shora uvedené výroční zprávy a účetní výkazy Emitenta a Ručitele k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.passerinvest.cz (v sekci *Společnost, Pro investory*).

Účetní závěrky dceřiných společností Ručitele za roky 2014 a 2015 budou po dobu platnosti tohoto Prospektu na požádání bezplatně k dispozici k nahlédnutí na adrese sídla Emitenta, a to v pracovní dny v běžné pracovní době Po – Čt od 9:00 do 17:00 a Pá od 9:00 do 15:00.

X. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICCE

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

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

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

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

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

1. ÚROK

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

Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob (na rozdíl od fyzických osob se u poplatníků daně z příjmů právnických osob za úrok nepovažuje rozdíl mezi cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho nižším emisním kurzem), který je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale vlastní Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, nepodléhá srážkové dani, a úrokový výnos tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19%. Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a zároveň nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15%. Pokud však je příjemcem úroku poplatník daně z příjmů právnických osob, který není českým

daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojímu zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35%. V případě poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou rezidenty jiného státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. V případě, že úrok plyne české stále provozovně poplatníka daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, je Emitent povinen při výplatě srazit zajištění daně ve výši 10% z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost příjemce úroku v České republice za splněnou uskutečněním srážky podle předchozí věty. Poplatník daně z příjmů právnických osob podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojímu zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem, může zdanění úroku (včetně příjmu fyzické osoby ze zpětného odkupu Dluhopisu před jeho splatností) v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně, zpravidla za předpokladu, že příjem není přičitatelný stále provozovně, kterou má příjemce v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojímu zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojímu zdanění na příjemce vztahuje, zejména že příjemce je daňovým rezidentem v příslušném státě, a že je skutečným vlastníkem příjmu.

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

2. ZISKY/ZTRÁTY Z PRODEJE

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď vlastní (prodává) Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15% a, pokud jsou realizovány v rámci podnikatelské činnosti fyzické osoby, která Dluhopisy prodává, případně též solidárnímu zvýšení daně ve výši 7% z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů ze samostatné činnosti v příslušném zdaňovacím období, a částkou 48násobku průměrné mzdy (1.296.288 Kč pro rok 2016). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zdanitelných zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Zisky z prodeje Dluhopisů (kromě příjmů z předčasného zpětného odkupu Emitentem), které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně, pokud úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč. Dále jsou tyto zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let. (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

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

výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou českými daňovými nerezidenty a kteří nevedou účetnictví podle českých účetních předpisů).

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované poplatníkem daně z příjmů, který není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny, a příjem z prodeje Dluhopisů mu neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

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

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

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

3. DEVIZOVÁ REGULACE

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

XI. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVI A RUČITELI

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

1. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVI

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

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

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

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

V souvislosti s členstvím České republiky v EU je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice.

2. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI RUČITELI

Splacení jistiny, úroků a všech dalších částek Emitentem na základě Dluhopisů je nepodmíněně a neodvolatelně zaručeno společností PASSERINVEST GROUP, a.s., se sídlem na adrese Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, IČ: 261 18 963, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským

soudem v Praze, spisová značka B 6173, na základě Ručitelského prohlášení ve smyslu § 2019 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Ručení představuje nepodmíněný a nezajištěný dluh Ručitele a je (s výjimkou zákonem stanovených výjimek) co do pořadí svého splnění rovnocenné (*pari passu*) s dalšími existujícími nebo budoucími nezajištěnými a nepodřízenými dluhy Ručitele.

Výkon práv z ručení může být omezen použitelnými ustanoveními exekučního, insolvenčního či jiného práva, které má vliv na výkon a uspokojování práv věřitelů.

Ručitel se v Ručitelském prohlášení zaručil za dluhy Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů až do maximální celkové částky odpovídající 150 % jmenovité hodnoty všech vydaných Dluhopisů a vznikající do 31. března 2033; a to zejména následujících dluhů na řádnou a včasnou úhradu (i) jmenovité hodnoty Dluhopisů; (ii) úroků narostlých ve vztahu k jakýmkoli částkám na základě Dluhopisů a v souvislosti s nimi, (iii) úroků z prodlení ve vztahu k jakýmkoli splatným a nezaplaceným částkám na základě Dluhopisů a v souvislosti s nimi, (iv) smluvních pokut a jakýchkoli dalších sankčních plateb sjednaných ve vztahu k Dluhopisům; nebo (v) vydání bezdůvodného obohacení získaného v souvislosti s Dluhopisy, včetně vydání bezdůvodného obohacení získaného z titulu neplatnosti či zrušení jakéhokoli Dluhopisu (dále jen „**Zajištěný dluh**“).

Vlastník dluhopisu je oprávněn uplatnit vůči Ručiteli svá práva z ručení, nesplatil-li Emitent zajištěný dluh. Dluh Ručitele vyplývající z poskytnutého ručení je splatný třetí Pracovní den následující po obdržení výzvy od Vlastníka dluhopisu.

Na vymáhání soukromoprávních závazků vůči Ručiteli se analogicky uplatní pravidla popsaná v článku XI.1 (*Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi*).

XII. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1. INTERNÍ SCHVÁLENÍ EMISE EMITENTEM

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 14. února 2017.

2. SCHVÁLENÍ PROSPEKTU ČNB

Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10. března 2017, které nabylo právní moci dne 11. března 2017.

3. PRÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ VYDÁNÍ DLUHOPISŮ

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

4. ŽÁDNÁ NEGATIVNÍ ZMĚNA ČI SPECIFICKÁ UDÁLOST

V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta za období od 20. října 2016 do 31. prosince 2016 ani od poslední konsolidované auditované účetní závěrky Ručitele za období od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015 sestavené k 31. prosinci 2015 do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné nepříznivé změně vyhlídek Emitenta, Skupiny Ručitele ani Ručitele nebo finanční nebo obchodní situace Emitenta, Skupiny Ručitele ani Ručitele, která by byla v souvislosti s Emisí podstatná, s výjimkou Ručitelem uskutečněné akvizice 100% podílu ve společnostech BB C - Building A, s.r.o. a BB C - Building B, s.r.o., které vlastní a provozují budovy A a B nacházející se v BB Centru v Praze 4.

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

5. INVESTICE

Emitent ani Ručitel neprovedli žádné významné investice od data posledního auditovaného finančního výkazu do data tohoto Prospektu, s výjimkou Ručitelem uskutečněné akvizice 100% podílu ve společnostech BB C - Building A, s.r.o. a BB C - Building B, s.r.o., které vlastní a provozují budovy A a B nacházející se v BB Centru v Praze 4. Od data posledního auditovaného finančního výkazu do data tohoto Prospektu neexistují žádné budoucí významné investice, ke kterým by se řídicí orgány Emitenta nebo Ručitele pevně zavázaly.

6. SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Emitent prohlašuje, že Emitent and Ručitel nejsou a v předešlých 12 (slovy: dvanácti) měsících nebyli účastníkem žádného správního, soudního ani rozhodčího řízení, která by jednotlivě či v jejich souhrnu mohla podstatným negativním způsobem ovlivnit hospodářské poměry a finanční situaci Emitenta, Ručitele a/nebo Skupiny Ručitele.

7. UVEŘEJŇOVÁNÍ INFORMACÍ

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

8. OPRAVNĚNÍ AUDITOŘI

Účetní závěrka Emitenta za období od 20. října 2016 do 31. prosince 2016, nekonsolidovaná účetní závěrka Ručitele za účetní období končící 31. prosince 2014 a konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za účetní období končící 31. prosince 2015 byla auditována:

Auditorská firma:	SP Audit, s.r.o.
Osvědčení č.:	340
Sídlo:	Murmanská 1475/4, PSČ 100 00

Emitent si není vědom významného zájmu auditora na Emitentovi, Ručiteli ani jiné společnosti ze Skupiny Ručitele či Skupiny RP nad rámec běžného dodavatelsko-odběratelského vztahu, přičemž Emitent vzal v úvahu zejména následující skutečnosti: (a) vlastnictví cenných papírů vydaných Emitentem, Ručitelem či jinou společností ze Skupiny Ručitele či Skupiny RP, (b) zaměstnanecký poměr u Emitenta, Ručitele a jiných členů Skupiny Ručitele či Skupiny RP a jakýchkoliv plnění přijatých od těchto společností, (c) členství v orgánech Emitenta, Ručitele a jiných členů Skupiny Ručitele či Skupiny RP a (d) vztah k Vedoucím spolumanažerům.

9. ÚDAJE TŘETÍCH STRAN

Emitent potvrzuje, že pokud informace uvedené v tomto Prospektu pocházejí od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a podle vědomí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

10. PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLIV ZÁJMU

Emitentovi není, vyjma zájmů Vedoucích spolumanažerů, kteří umisťují Dluhopisy na trhu, Administrátora a zájmu Ručitele, který má zájem na financování aktivit Skupiny Ručitele prostřednictvím Emise, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.

XIII. INDEX ÚČETNÍCH ZÁVĚREK

Zpráva auditora a individuální auditovaná účetní závěrka Emitenta za období od 20. října 2016 do 31. prosince 2016, připravená dle mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví	F-1
Zpráva auditora a auditovaná nekonsolidovaná účetní závěrka Ručitele za účetní období končící 31. prosince 2014, připravená dle českých účetních standardů	F-23
Zpráva auditora a auditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za účetní období končící 31. prosince 2015, připravená dle českých účetních standardů	F-49
Mezitímní neauditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období šesti měsíců končící 30. červnem 2016, připravená dle českých účetních standardů	F-79
Zpráva auditora a nekonsolidovaný přehled o peněžních tocích Ručitele za rok 2014, připravený dle českých účetních standardů	F-106
Zpráva auditora a konsolidovaný přehled o peněžních tocích Ručitele za rok 2015, připravený dle českých účetních standardů	F-109



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

PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31.12.2016
- 2) Účetní závěrka k 31.12.2016 sestavená v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií

*SP Audit, s.r.o., Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, IČ 26137534, DIČ CZ26137534
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C., vložka 73523
Osvědčení komory auditorů České republiky č.340*



Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
PASSERINVEST FINANCE, a.s.
se sídlem: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4
IČ: 054 96 446
k 31. 12. 2016

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena jedinému akcionáři účetní jednotky PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2016, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za období od 20.10.2016 do 31.12.2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. k 31.12.2016 a finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 20.10.2016 do 31.12.2016 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Jiné skutečnosti

Účetní závěrka byla sestavena pro účely emise dluhopisů a slouží jako jeden z podkladů ke schválení realizace této plánované transakce.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.

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

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

V Praze dne 8.2.2017

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




Ing. Lenka Filipová
auditor

číslo auditorského oprávnění: 2269

**Účetní závěrka
za období od 20.10.2016 do 31.12.2016
sestavená dle IFRS schválených pro použití v EU**

**Účetní jednotka: PASSERINVEST FINANCE, a.s.
IČ: 054 96 446
Sídlo: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4**

Obsah účetní závěrky

- Výkaz o úplném výsledku
- Výkaz o finanční pozici
- Přehled o změnách ve vlastním kapitálu
- Výkaz peněžních toků
- Příloha k účetním výkazům

PASSERINVEST FINANCE, a.s.
 Účetní závěrka
 za období od 20.10.2016 – 31.12.2016
 (v tisících Kč)

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

	Bod	31.12.2016
Ostatní náklady	4.1.	-42
Provozní výsledek hospodaření		-42
Finanční náklady	4.2.	-2
Finanční výsledek hospodaření		-2
Zisk/(Ztráta) před zdaněním		-44
Zisk/(Ztráta) z pokračujících činností po zdanění		-44
Zisk/(Ztráta) za účetní období		-44
Úplný výsledek celkem za účetní období		-44
Zisk/(Ztráta) připadající na vlastníky		-44
Úplný výsledek připadající na vlastníky		-44
Zisk/(Ztráta) na akcii		
Základní		0
Zředěný		0

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

	Bod	31.12.2016	20.10.2016
AKTIVA			
Krátkodobá aktiva			
Pohledávky za upsané základní kapitál		0	2 000
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.1.	1 968	0
Krátkodobá aktiva celkem		1 968	2 000
AKTIVA CELKEM		1 968	2 000
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	3.2.	2 000	2 000
Kumulované výsledky hospodaření		-44	0
Vlastní kapitál celkem		1 956	2 000
Krátkodobé závazky		12	0
Závazky celkem		12	0
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		1 968	2 000

PASSERINVEST FINANCE, a.s.
 Účetní závěrka
 za období od 20.10.2016 – 31.12.2016
 (v tisících Kč)

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

	Základní kapitál	Kumulované výsledky hospodaření	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 20.10.2016	2 000	0	2 000
Úplný výsledek celkem za účetní období		-44	-44
Konečný stav k 31.12.2016	2 000	-44	1 956

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

	Bod
Počáteční stav finančních prostředků k 20.10.2016	0
Zisk/(Ztráta) před zdaněním	-44
Změna stavů závazků	12
Úhrada základního kapitálu	2 000
Konečný stav finančních prostředků k 31.12.2016	1 968

PASSERINVEST FINANCE, a.s.
Účetní závěrka
za období od 20.10.2016 – 31.12.2016
(v tisících Kč)

PŘÍLOHA K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

1. Všeobecné informace

PASSERINVEST FINANCE, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost registrovaná v České republice.

Identifikační číslo: 054 96 446

Sídlo: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4.

Jejím jediným akcionářem a nejvyšší holdingovou společností je PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963, Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00. Její nejvyšší ovládající osobou je Radim Passer.

Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku k datu 20.10.2016 a její hlavní podnikatelskou činností je zajišťování finančních činností v rámci majetkové skupiny PASSERINVEST GROUP. Společnost hodlá v průběhu roku 2017 vydat dluhopisy v celkové hodnotě cca 1,5 mld. Kč za účelem financování obchodních aktivit skupiny.

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2016:

Představenstvo

Předseda: Radim Passer

Dozorčí rada

Předseda: Tomáš Zimčík

Změny v představenstvu a dozorčí radě

V předmětném období nedošlo k žádným změnám v Představenstvu a Dozorčí radě společnosti.

Zaměstnanci

Společnost nemá vlastní zaměstnance. Vedení společnosti vykonává předseda představenstva. Společnost využívá pro zajišťování předmětu činnosti a chodu společnosti služeb třetích stran.

2. Základní východiska a účetní pravidla pro sestavení účetní závěrky

Prohlášení o shodě

Účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví schválenými pro použití v EU.

2.1. Základní východiska

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen. Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby

Účetní závěrka je vykázána v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou společnosti. Všechny finanční informace jsou vykázány v tis. Kč, pokud není uvedeno jinak.

Společnost zvolila prezentaci výsledku hospodaření a úplného výsledku v jednom výkazu, s využitím

druhového členění nákladů.

Výkaz peněžních toků je sestaven nepřímou metodou vykazování peněžních toků z provozní činnosti.

Společnost je součástí konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP, a.s.

2.2. Aplikace nových a novelizovaných Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) schválených pro použití v EU

2.2.1. Úpravy IFRS a nové interpretace, které jsou povinně účinné v běžném účetním období

V běžném účetním období společnost uplatnila úpravy IFRS a nové interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a schválené pro použití v EU, které jsou povinné platné pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo po tomto datu, které mohou být relevantní pro společnost.

- ***Roční zdokonalení IFRS - cyklus 2010 - 2012***

Úpravy IFRS 13 Ocenění reálnou hodnotou vyjasňují, že vydáním standardu IFRS 13 a následných úprav standardů IAS 39 a IFRS 9 nebyla eliminována možnost oceňovat krátkodobé pohledávky a závazky, které nemají stanovenou úrokovou míru, v jejich hodnotách stanovených na fakturu bez diskontování, pokud toto nepoužití diskontace nemá významné dopady. Protože úpravy nemají stanovené datum účinnosti, předpokládá se, že jsou účinné okamžitě.

Úpravy IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení a IAS 38 Nehmotná aktiva odstraňují nekonzistentnost v účtování o oprávkách v případech, kdy dochází k přecenění položky pozemků, budov a zařízení nebo nehmotného majetku. Nové požadavky objasňují, že „brutto“ účetní hodnota je upravena způsobem, který je konzistentní s přeceněním účetní hodnoty aktiva, a že oprávky jsou rozdílem mezi „brutto“ účetní hodnotou a účetní hodnotou po zohlednění akumulovaných ztrát ze snížení hodnoty.

Úpravy IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran objasňují, že manažerská jednotka poskytující vykazující účetní jednotce nebo mateřskému podniku vykazující účetní jednotky služby klíčových členů vedení je spřízněnou stranou vykazující účetní jednotky. Z toho vyplývá, že vykazující účetní jednotka by měla tyto služby zveřejnit jako transakce spřízněných stran v hodnotě vzniklé za službu placenou nebo splatnou manažerské jednotce za poskytnutí služeb klíčových členů vedení. Zveřejnění složek takovéto kompenzace však není vyžadováno.

Vedení společnosti neočekává, že aplikace výše uvedených úprav bude mít významný vliv na účetní závěrku společnosti.

- ***Úpravy standardu IAS 1 Iniciativa týkající se zveřejňování informací***

(Účinné v EU pro roční období počínající dne 1. ledna 2016 či po tomto datu.)

Úpravy IAS 1 poskytují určité pokyny, jak aplikovat koncept významnosti v praxi. Vedení společnosti neočekává, že aplikace těchto úprav standardu IAS 1 bude mít významný vliv na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

- ***Úpravy standardu IAS 16 a IAS 38 Vyjasnění přípustných metod odpisů a amortizace***

(Účinné v EU pro roční období počínající dne 1. ledna 2016 či po tomto datu, dřívější použití je povoleno.)

Úpravy standardu IAS 16 zakazují účetním jednotkám používat metodu odepisování založenou na výnosech pro položky v rámci pozemků, budov a zařízení. Úpravy standardu IAS 38 zavádí vyvratitelnou domněnku, že výnosy nejsou vhodným základem pro amortizaci nehmotného aktiva. Tuto domněnku lze vyvrátit pouze za následujících dvou okolností:

- a) Pokud je nehmotné aktivum vyjádřeno jako měřítko výnosu; nebo
- b) Pokud lze prokázat, že výnos a spotřeba ekonomických užitků nehmotného aktiva spolu úzce souvisí.

V současné době společnost nevlastní žádný dlouhodobý majetek. Vedení společnosti proto neočekává, že aplikace těchto úprav standardů IAS 16 a IAS 38 bude mít významný vliv na

účetní závěrku.

- **Úpravy IAS 27 Ekvivalenční metoda v individuální účetní závěrce**
(Účinné v EU pro roční období počínající dne 1. ledna 2016 či po tomto datu, dřívější použití je povoleno.)
Standard IAS 27 Individuální účetní závěrka požaduje, aby účetní jednotka účtovala o svých podílech v dceřiných podnicích, společných podnicích a přidružených podnicích buď v pořizovací ceně nebo podle standardu IFRS 9 Finanční nástroje (nebo podle standardu IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování u účetních jednotek, které zatím nepřijaly standard IFRS 9).
Úpravy umožňují účetní jednotce účtovat o podílech v dceřiných podnicích, společných podnicích a přidružených podnicích v individuální účetní závěrce také s použitím ekvivalenční metody, jak je popsáno ve standardu IAS 28 Investice do přidružených podniků. Zvolená metoda účtování musí být aplikována podle kategorií investic.
Úpravy také objasňují situaci, kdy mateřský podnik přestane být investiční účetní jednotkou, nebo se naopak stane investiční účetní jednotkou - o změně by měl účtovat od data, kdy ke změně došlo.

Úpravy IAS 27 se na Skupinu nevztahují, vzhledem k tomu, že v současné době nevlastní žádné majetkové obchodní podíly.

- **Úpravy standardů IFRS 10, IFRS 12 a IAS 28 Investiční účetní jednotky: Uplatňování konsolidační výjimky**
(Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2016 či po tomto datu.)
Úpravy IFRS 10, IFRS 12 a IAS 28 objasňují, že výjimka z povinnosti sestavit konsolidovanou účetní závěrku se vztahuje na mateřskou společnost, která je dceřiným podnikem investiční jednotky, i když tato investiční jednotka oceňuje všechny své dceřiné podniky reálnou hodnotou podle IFRS 10. Úpravy dále zpřesňují, že povinnost investiční jednotky konsolidovat dceřiný podnik, jenž poskytuje služby související s předchozími investičními aktivitami, se vztahuje pouze na dceřiné podniky, které samy nejsou investičními jednotkami.

Vedení společnosti nepředpokládá, že aplikace těchto úprav IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28 bude mít materiální dopad na účetní závěrku vzhledem k zamýšlenému účelu společnosti a vzhledem k tomu, že nevlastní žádné dceřiné společnosti.

2.2.2. Úpravy IFRS a nové interpretace dosud neaplikované

Společnost dále posoudila nové standardy, novely standardů a interpretaci přijatých EU ale dosud neúčinných a neaplikovaných při sestavování účetní závěrky. Dále jsou uvedeny ty, které mohou být relevantní pro společnost.

- **IFRS 9 Finanční nástroje**
(Verze vydaná radou IASB je účinná pro účetní období počínající dne 1. ledna 2018 či po tomto datu, dřívější použití je povoleno.)

Standard IFRS 9 vydaný v listopadu 2009 zavádí nové požadavky pro klasifikaci a ocenění finančních aktiv. IFRS 9 byl následně upraven v říjnu 2010, kdy byly do standardu zahrnuty i požadavky na klasifikaci a ocenění finančních závazků a odúčtování. Další úpravy proběhly v listopadu 2013, jejich účelem bylo začlenit nové požadavky na zajišťovací účetnictví. Další novelizovaná verze standardu IFRS 9 byla vydána v červenci 2014. Jejím cílem bylo zakomponovat především a) požadavky na snížení hodnoty finančních aktiv a b) částečné úpravy požadavků na klasifikaci a ocenění zavedením kategorie „ocenění reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku“ (FVTOCI) pro určité jednoduché dluhové nástroje.

Níže jsou popsány hlavní požadavky standardu IFRS 9:

- veškerá vykázaná finanční aktiva, na něž se vztahuje standard IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, by měla být následně oceněna zůstatkovou cenou nebo reálnou

hodnotou. Konkrétně dluhové nástroje držené v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkasovat smluvní peněžní toky, a u nichž vznikají na základě smluvních podmínek peněžní toky, které jsou výhradně splátkami jistiny a úroků z nesplacené jistiny, jsou obecně oceňovány zůstatkovou cenou na konci následujících účetních období. Dluhové nástroje držené v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo inkasováním smluvních peněžních toků a prodejem finančních aktiv, a jejichž smluvní podmínky vedou ve stanovených datech ke vzniku peněžních toků, které představují pouze platby jistiny a úroku z neuhrazené jistiny, jsou obecně oceněny reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI). Všechny ostatní dluhové nástroje a kapitálové nástroje jsou oceňovány reálnou hodnotou na konci následujících účetních období. Podle IFRS 9 se mohou navíc účetní jednotky neodvolatelně rozhodnout, že budou prezentovat následné změny v reálné hodnotě kapitálové investice (která není určena k obchodování) v ostatním úplném výsledku a že v hospodářském výsledku budou obecně vykazovat pouze příjmy z dividend.

- Pokud jde o ocenění finančních závazků označených jako nástroje oceňované v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, IFRS 9 vyžaduje, aby byla výše změny reálné hodnoty finančního závazku vztahující se ke změnám úvěrového rizika tohoto závazku vykázána v ostatním úplném výsledku, pokud by zaúčtování důsledků změn úvěrového rizika závazku v ostatním úplném výsledku nevedlo k nekonzistentnosti účtování v hospodářském výsledku nebo k nárůstu této nekonzistentnosti. Změny reálné hodnoty týkající se úvěrového rizika finančního závazku nejsou následně reklasifikovány do hospodářského výsledku. Dříve byla podle standardu IAS 39 celá výše změny reálné hodnoty finančního závazku označeného jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty vykázána v hospodářském výsledku.

- V souvislosti se snížením hodnoty finančních aktiv IFRS 9 vyžaduje model očekávané úvěrové ztráty oproti modelu vzniklé úvěrové ztráty vyžadované standardem IAS 39. Model očekávané úvěrové ztráty vyžaduje, aby účetní jednotka účtovala o očekávaných úvěrových ztrátách a o změnách těchto očekávaných úvěrových ztrát k datu každé účetní závěrky, a tím zohlednila změny úvěrového rizika od prvotního vykázáání. Jinými slovy již není nutné, aby před vykázááním úvěrových ztrát vznikla úvěrová událost.

- Nové požadavky na obecné zajišťovací účetnictví zachovávají tři typy mechanismů zajišťovacího účetnictví, které jsou aktuálně k dispozici podle IAS 39. IFRS 9 zavádí větší flexibilitu, pokud jde o typy transakcí, jež jsou způsobilé pro zajišťovací účetnictví (konkrétně došlo k rozšíření typů instrumentů, které jsou způsobilé se stát zajišťovacími nástroji), a typy rizikových komponentů nefinančních položek, které jsou způsobilé pro zajišťovací účetnictví. Mimo to došlo k revizi testu účinnosti, jenž byl nahrazen principem „ekonomického vztahu“. Retrospektivní posouzení účinnosti zajištění již není vyžadováno. Dále byly zavedeny přesnější požadavky na zveřejnění aktivit účetní jednotky v oblasti řízení rizik.

Společnost zatím neplánuje dřívější aplikaci standardu a vyhodnocuje jeho dopad.

- **IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky**
(Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2018 či po tomto datu, dřívější použití je povoleno.)

V květnu 2014 byl vydán IFRS 15, který zavádí pro účetní jednotky jednotný komplexní model účtování výnosů ze smluv se zákazníky. IFRS 15 nahradí od data své účinnosti stávající pokyny pro vykazování výnosů včetně IAS 18 Výnosy, IAS 11 Smlouvy o zhotovení a související interpretace.

Základním principem IFRS 15 je, že účetní jednotka vykazuje výnosy s cílem zachytit převod příslibného zboží nebo služeb zákazníkům v částce, která vyjadřuje protiplnění, na něž bude mít účetní jednotka dle očekávání právo výměnou za toto zboží či služby. Konkrétně standard zavádí pětikrokový přístup k vykazování a oceňování výnosů:

- Krok 1: Identifikace smlouvy se zákazníkem
- Krok 2: Identifikace jednotlivých povinností k plnění („PP“)
- Krok 3: Určení ceny transakce
- Krok 4: Přifazení ceny transakce k jednotlivým PP
- Krok 5: Vykázání výnosů, pokud (nebo jakmile) jsou splněny PP

Podle IFRS 15 vykáže účetní jednotka výnos, pokud (nebo jakmile) je splněna povinnost k plnění, tj. pokud „kontrola“ nad zbožím či službami souvisejícími s příslušnou povinností k plnění je převedena na zákazníka. Standard obsahuje mnohem více detailních pokynů týkajících se specifických scénářů. Navíc jsou standardem vyžadována rozsáhlá zveřejnění.

Společnost zatím neplánuje dřívější aplikaci standardu, avšak v současné době nepředpokládá, že by měl významný dopad vzhledem k předpokládanému účelu společnosti.

2.3. Významné relevantní účetní postupy a politiky

2.3.1. Výnosy

Výnosy se oceňují v reálné hodnotě přijaté nebo nárokové protihodnoty. Výnosy se snižují o předpokládané vratky od odběratelů, rabaty a ostatní podobné slevy. Výnosy z poskytnutých služeb jsou účtovány do výsledku hospodaření, jakmile dojde k převodu významných rizik a výhod spojených s vlastnictvím na kupujícího.

2.3.2. Náklady

Náklady na služby jsou účtovány do období, s nímž věcně a časově souvisejí.

2.3.3. Finanční výnosy a finanční náklady

a) Finanční výnosy

Finanční výnosy zahrnují zejména úrokové výnosy z bankovních účtů a úroky z poskytnutých úvěrů. Výnosové úroky z finančních aktiv se vykazují, pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do společnosti a částka výnosu může být spolehlivě oceněna. Časové rozlišení výnosových úroků se uskutečňuje s ohledem na neuhrazenou jistinu, přičemž se použije příslušná efektivní úroková míra, tj. úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu.

b) Finanční náklady

Finanční náklady zahrnují úrokové náklady na úvěry a půjčky a bankovní poplatky. Výpůjční náklady, které nejsou přímo přiřaditelné pořízení či výstavbě způsobilého aktiva, jsou účtovány do výsledku hospodaření s pomocí metody efektivní úrokové míry.

2.3.4. Cizí měny

Funkční měnou společnosti je česká koruna.

Transakce v cizích měnách jsou přepočteny na příslušnou funkční měnu společnosti kurzem platným k datu transakce. Ke každému konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kursová rozdíly vznikající při přepočtu jsou zaúčtovány do zisku nebo ztráty.

2.3.5. Daň z příjmu

Splatná a odložená daň se zahrnuje do hospodářského výsledku, kromě případů, kdy souvisí s položkami, které se vykazují buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu.

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 daň se vykáže na základě přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku. Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně uznávají u všech odčitatelných přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdílů, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázání (kromě podnikových kombinací) aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk. O odložených daňových závazcích se dále neúčtuje, pokud přechodné rozdílů vzniknou při prvotním vykázání goodwillu.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se posuzuje vždy ke konci účetního období a snižuje se, pokud již není pravděpodobné, že budoucí zdanitelný zisk bude schopen odloženou daňovou pohledávku pokrýt v celkové nebo částečné výši.

Odložené daňové závazky a pohledávky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období.

Oceňování odložených daňových závazků a pohledávek zohledňuje daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Účetní jednotka ke konci účetního období očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

2.3.6. Rezervy

Rezervy se vykážejí, má-li Účetní jednotka současný (smluvní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulé události, přičemž je pravděpodobné, že Účetní jednotka bude muset tento závazek vypořádat a výši takového závazku je možné spolehlivě odhadnout.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného ke konci účetního období po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků (pokud je efekt časové hodnoty peněz významný).

Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny jinou stranou, vykáže se pohledávka na straně aktiv, pokud je prakticky jisté, že Účetní jednotka náhradu obdrží a výši takové pohledávky je možné spolehlivě určit.

2.3.7. Finanční nástroje

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány, jakmile se Účetní jednotka stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků (jiných než finanční aktiva a finanční závazky nezařazené do kategorie nástrojů oceňovaných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty), se při prvotním vykázání přičítají k reálné hodnotě resp. odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se okamžitě vykazují v hospodářském výsledku.

a) Finanční aktiva

Finanční aktiva se klasifikují do těchto čtyř kategorií: finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, investice držené do splatnosti, realizovatelná finanční aktiva a úvěry a pohledávky. Klasifikace závisí na charakteru finančních aktiv a účelu použití, a určuje se při prvotním zaúčtování. Nákupy nebo prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání se zaúčtují, resp. odúčtují, k datu transakce. Nákupy nebo prodeje s obvyklým termínem dodání jsou koupě nebo prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání aktiv v časovém rámci stanoveném předpisem nebo konvencemi daného trhu.

Metoda efektivní úrokové míry

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty dluhového nástroje a alokace úrokového výnosu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje předpokládanou výši budoucích peněžních příjmů (včetně všech poplatků zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a dalších prémie nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání dluhového nástroje, nebo případně po kratší období, na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

Výnosy se vykazují na základě efektivní úrokové míry dluhových nástrojů, kromě finančních aktiv klasifikovaných jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty

Finanční aktiva se klasifikují jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, pokud jsou (i) podmíněným protiplněním, které může nabyvatel uhradit v rámci podnikové kombinace, na niž se vztahuje IFRS 3, (ii) určena k obchodování nebo (iii) jsou označena jako oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční aktiva se klasifikují jako určená k obchodování, pokud:

- byla pořízena v zásadě za účelem jejich prodeje v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při počátečním vykázání součástí identifikovaného portfolia finančních nástrojů, které jsou společně řízeny účetní jednotkou a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem, který neplní funkci účinného zajišťovacího nástroje.

Finanční aktivum, kromě finančního aktiva určeného k obchodování, je možné při prvotním vykázání označit jako finanční aktivum v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, pokud:

- takovéto označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nejednotnost, která by jinak mohla vzniknout, nebo
- je finanční aktivum součástí skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonnost je hodnocena v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik nebo investiční strategií účetní jednotky na základě reálné hodnoty a informace o této skupině jsou na tomto základě interně předávány, nebo
- je součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty se vykazují v reálné hodnotě, přičemž jakýkoliv výsledný zisk nebo ztráta z přecenění se účtuje do hospodářského výsledku. Čistý zisk nebo čistá ztráta zúčtovaná do hospodářského výsledku zahrnuje všechny dividendy nebo úroky získané z finančního aktiva a je zahrnuta v řádku „ostatní zisky a ztráty“.

Investice držené do splatnosti

Investice držené do splatnosti jsou nederivátová finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami a pevnou splatností, které Účetní jednotka hodlá a je schopna držet až do splatnosti. Po prvotním vykázání se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry po zohlednění snížení hodnoty.

Úvěry a pohledávky

Úvěry a pohledávky jsou nederivátová finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kotována na aktivním trhu. Úvěry a pohledávky (včetně [pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek, bankovních zůstatků a hotovosti a dalších [popište]] se oceňují zůstatkovou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry po odečtení ztrát ze snížení hodnoty.

Výnosové úroky se vykazují pomocí efektivní úrokové míry, s výjimkou krátkodobých pohledávek, u kterých je dopad diskontování nevýznamný.

Realizovatelná finanční aktiva

Realizovatelná finanční aktiva jsou nederivátová finanční aktiva, která jsou buď označena jako realizovatelná, nebo nejsou klasifikována jako a) úvěry a pohledávky, b) investice držené do splatnosti nebo c) finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Změny zůstatkové hodnoty realizovatelných peněžních finančních aktiv, které souvisí se změnami měnových kurzů (viz níže), výnosových úroků vypočtených za použití metody efektivní úrokové míry a dividend z realizovatelných investic do kapitálových nástrojů se vykazují v hospodářském výsledku. Ostatní změny zůstatkové hodnoty realizovatelných finančních aktiv se vykazují v ostatním úplném výsledku a jsou kumulovány ve fondu z přecenění investic. V případě prodeje investic nebo snížení jejich hodnoty se zisk nebo ztráta kumulované v minulém období ve fondu z přecenění investic reklasifikují do hospodářského výsledku.

Dividendy z realizovatelných kapitálových nástrojů se účtují do hospodářského výsledku, když Účetní jednotka získá právo obdržet dividendy.

Reálná hodnota realizovatelných peněžních aktiv denominovaných v cizí měně se určuje v dané cizí měně a přepočítává se za použití spotového kurzu ke konci účetního období. Kurzové zisky a ztráty, které jsou vykázány v hospodářském výsledku, se určují na základě zůstatkové hodnoty peněžních aktiv. Ostatní kurzové zisky a ztráty se vykazují v ostatním úplném výsledku.

Realizovatelné investice do kapitálových nástrojů, které nemají kotovanou tržní cenu na aktivním trhu a jejichž reálná hodnota nemůže být spolehlivě určena, a deriváty, které souvisejí s takovými nekotovanými kapitálovými nástroji a musejí být vypořádány dodáním těchto nástrojů, se oceňují pořizovací cenou sníženou o všechny identifikované ztráty ze snížení hodnoty ke konci každého účetního období.

Snížení hodnoty finančních aktiv

Finanční aktiva, kromě aktiv v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se posuzují z hlediska existence náznaků snížení hodnoty vždy ke konci účetního období. Hodnota finančních aktiv je považována za sníženou, jestliže existuje objektivní důkaz, že v důsledku jedné nebo více událostí, které se vyskytly po prvotním vykázání finančního aktiva, došlo ke snížení odhadovaných budoucích peněžních toků z investice.

V případě kapitálových nástrojů klasifikovaných jako realizovatelná finanční aktiva je významný nebo dlouhodobý pokles reálné hodnoty cenného papíru pod jeho pořizovací cenu považován za objektivní důkaz snížení hodnoty.

U některých kategorií finančních aktiv, jako jsou pohledávky z obchodních vztahů, je ještě následně posouzeno, zda došlo ke snížení hodnoty u celé skupiny aktiv, přestože nedošlo ke snížení hodnoty jednotlivých položek. Mezi objektivní důkazy snížení hodnoty u celého portfolia pohledávek by patřila dřívější zkušenost účetní jednotky s realizací pohledávek, zvýšení počtu plateb v portfoliu, s jejichž úhradou je dlužník v prodlení více než 60 dní, nebo pozorovatelné změny národních nebo místních ekonomických podmínek, které dobou výskytu odpovídají době, kdy nedocházelo ke splácení pohledávek.

V případě finančních aktiv oceněných zůstatkovou hodnotou je částkou vykázané ztráty ze snížení hodnoty rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků diskontovaných původní efektivní úrokovou mírou finančního aktiva.

V případě finančních aktiv oceněných pořizovací cenou se výše ztráty ze snížení hodnoty určuje jako rozdíl mezi zůstatkovou hodnotou aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků diskontovaných stávající tržní mírou návratnosti podobného finančního aktiva. Takováto ztráta ze snížení hodnoty nemůže být v následujících obdobích stornována.

Účetní hodnota finančního aktiva se snižuje o ztrátu ze snížení hodnoty přímo u všech položek finančních aktiv kromě pohledávek z obchodního styku, jejichž účetní hodnota se snižuje s použitím účtu opravných položek. V případě, že pohledávka z obchodního styku je považována za nedobytnou, odepíše se oproti účtu opravných položek. Následně realizované částky, které byly dříve odepsány, jsou započteny proti účtu opravných položek. Změny v účetní hodnotě účtu opravných položek se vykazují v hospodářském výsledku.

Je-li u realizovatelného finančního aktiva zjištěno snížení hodnoty, jsou kumulované zisky nebo ztráty zachycené dříve v ostatním úplném výsledku reklasifikovány v daném období do hospodářského výsledku.

U finančních aktiv oceněných zůstatkovou hodnotou, pokud v následujícím období ztráta ze snížení hodnoty poklesne a tento pokles je možné objektivně připsat události, která nastala po zaúčtování ztráty ze snížení hodnoty, je tato dříve zaúčtovaná ztráta ze snížení hodnoty stornována prostřednictvím hospodářského výsledku. V důsledku tohoto storna však nesmí dojít k tomu, že účetní hodnota investice k datu storna snížení hodnoty bude vyšší, než by byla její zůstatková hodnota v případě, že by snížení hodnoty zaúčtováno nebylo.

V případě realizovatelných podílových cenných papírů se ztráty ze snížení hodnoty dříve vykázané v hospodářském výsledku nestornují prostřednictvím hospodářského výsledku. Případné zvýšení reálné hodnoty po vykázání ztráty ze snížení hodnoty se vykazuje přímo v ostatním úplném výsledku a kumuluje se ve fondu z přecenění investic. V případě realizovatelných dluhových cenných papírů se ztráty ze snížení hodnoty následně stornují prostřednictvím hospodářského výsledku, pokud zvýšení reálné hodnoty investice může objektivně souviset s událostí, která nastala po vykázání ztráty ze snížení hodnoty.

Odúčtování finančních aktiv

Účetní jednotka přistupuje k odúčtování finančního aktiva v případě, kdy vyprší smluvní práva k peněžním tokům z aktiva nebo kdy převede na jiný subjekt toto finanční aktivum a následně i veškerá rizika a užítky spojené s jeho vlastnictvím na jiný subjekt. Jestliže Účetní jednotka nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím aktiva a ponechá si kontrolu nad aktivem, zaúčtuje podíl, který si na převáděném aktivu ponechává, a související závazek vyplývající z částek, které bude možná muset zaplatit. Pokud si Účetní jednotka ponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím převáděného finančního aktiva, pokračuje v účtování o tomto finančním aktivu a zaúčtuje také zajištěnou výpůjčku.

Při odúčtování finančního aktiva jako celku se rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a součtem přijaté a nárokové protihodnoty a kumulovaného zisku nebo ztráty vykázané v ostatním úplném výsledku a kumulované ve vlastním kapitálu vykazuje v hospodářském výsledku.

Při odúčtování finančního aktiva jinak než jako celku (např. pokud si Účetní jednotka ponechá možnost odkoupit část převedeného aktiva) alokuje Účetní jednotka účetní hodnotu finančního aktiva vykázanou v předchozím období mezi část, kterou bude nadále vykazovat, a část, kterou již vykazovat nebude, na základě příslušných reálných hodnot těchto částí v den převodu. Rozdíl mezi účetní hodnotou alokovanou na část, která již nebude vykazována, a souhrnem protihodnoty přijaté za část, která již nebude vykazována, a všech kumulovaných zisků nebo ztrát na ni alokovaných, které byly vykázány v ostatním úplném výsledku, se vykazuje v hospodářském výsledku. Kumulovaný zisk nebo ztráta, který byl vykázán v ostatním úplném výsledku, je alokován mezi část, která se nadále vykazuje, a část, která již není vykazována, na základě příslušných reálných hodnot těchto částí.

b) Finanční závazky a kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou

Klasifikace jako dluh nebo vlastní kapitál

Dluhové a kapitálové nástroje vydané společností se klasifikují jako finanční závazky nebo jako vlastní kapitál podle obsahu smluvní dohody a definic finančního závazku a kapitálového nástroje.

Kapitálové nástroje

Kapitálový nástroj je jakákoliv smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi.

Odkup vlastních kapitálových nástrojů společnosti je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Při koupi, prodeji, vydání nebo zrušení vlastních kapitálových nástrojů společnosti se do hospodářského výsledku nevykazuje žádný zisk nebo ztráta.

Finanční závazky

Finanční závazky se klasifikují jako finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, nebo jako ostatní finanční závazky.

Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty

Finanční závazky se klasifikují jako finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, pokud jsou (i) podmíněným protiplněním, které může nabyvatel uhradit v rámci podnikové kombinace, na niž se vztahuje IFRS 3, (ii) určeny k obchodování nebo (iii) označeny jako oceňované v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

- vznikly v zásadě za účelem zpětné koupě v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při počátečním vykázání součástí identifikovaného portfolia finančních nástrojů, které jsou společně řízeny účetní jednotkou a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem, který neplní funkci účinného zajišťovacího nástroje.

Finanční závazky, kromě finančních závazků určených k obchodování nebo podmíněného protiplnění, které může nabyvatel uhradit v rámci podnikové kombinace, je možné při prvotním vykázání označit jako finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, pokud:

- takovéto označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nejednotnost, která by jinak mohla vzniknout, nebo
- je finanční závazek součástí skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonnost je hodnocena v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik nebo investiční strategií účetní jednotky na základě reálné hodnoty a informace o této skupině jsou na tomto základě interně předávány, nebo
- je součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty se vykazují v reálné hodnotě, přičemž jakýkoliv výsledný zisk nebo ztráta z přecenění se účtuje do hospodářského výsledku. Čistý zisk nebo čistá ztráta zúčtovaná do hospodářského výsledku zahrnuje všechny případné úroky placené z finančního závazku a je zahrnuta v řádku „ostatní zisky a ztráty“ ve výkazu o úplném výsledku.

Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky (včetně půjček, závazků z obchodního styku a ostatních závazků) se následně oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry se používá k výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech poplatků a bodů zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premií nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

Smlouvy o finančních zárukách

Smlouva o finanční záruce je smlouva, která vyžaduje, aby poskytovatel provedl konkrétní platby, kterými držitele odškodní za ztrátu, jež mu vznikne, když konkrétní dlužník neuhradí splatné částky v souladu s podmínkami dluhového nástroje.

Smlouvy o finančních zárukách vydané jednotkou se prvotně oceňují v reálné hodnotě a při následném ocenění (pokud nejsou označeny jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty) buď:

- částkou závazku vyplývajícího ze smlouvy v souladu s IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněné aktiva, nebo
- částkou vykázanou při prvotním ocenění po zohlednění kumulované amortizace v souladu s uvedenými zásadami vykazování výnosů, podle toho, která z uvedených hodnot je vyšší.

Odúčtování finančních závazků

Účetní jednotka přistupuje k odúčtování finančních závazků pouze v situaci, kdy jsou povinnosti splněny, zrušeny nebo kdy skončí jejich platnost. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a částky buď zaplacené, nebo splatné je zaúčtován do hospodářského výsledku.

2.3.8. Použití odhadů a úsudků

Při přípravě účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení společnosti odhady a činí úsudky a předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na bázi historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené za podmínek, při nichž jsou úsudky ohledně účetních hodnot aktiv a závazků činěny, a to v situacích, kdy nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů. Skutečné výsledky se od odhadů mohou lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, a ve všech dotčených budoucích obdobích.

2.3.9. Zisk na akciích

Společnost vykazuje základní a zředěný ukazatel zisku a akcií u svých kmenových akcií. Základní ukazatel zisku na akcii se vypočte vydělením zisku nebo ztráty připadající držitelům kmenových akcií společností váženým průměrem počtu kmenových akcií v oběhu v průběhu daného období. Zředěný ukazatel zisku na akcii se stanoví úpravou zisku nebo ztráty připadající držitelům kmenových akcií a váženého průměru počtu kmenových akcií v oběhu o účinky všech ředících potenciálních kmenových akcií.

2.3.10. Vykazování podle segmentu

Společnost vykazuje svou činnost pouze v rámci jednoho segmentu – finanční činnosti. Pokud jde o geografický segment, všechny aktivity jsou realizovány v České republice.

2.3.11. Spřízněné strany

Spřízněná strana je osoba nebo účetní jednotka, která je spřízněná s účetní jednotkou sestavující účetní závěrku.

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby jsou spřízněni s vykazující účetní jednotkou, pokud tato osoba
- Ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku
 - Má podstatný vliv na vykazující účetní jednotku, nebo
 - Je členem klíčového vedení vykazující účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.
- b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:
- Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny
 - Jedna účetní jednotka je přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženým či společným podnikem člena skupiny, jejíž členem je i druhá účetní jednotka).
 - Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
 - Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
 - Účetní jednotka je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky, nebo účetní jednotky, která je spřízněná s vykazující účetní jednotkou. Je-li samotná vykazující účetní jednotka takovýmto plánem, finančně přispívající zaměstnavatelé jsou rovněž spřízněnými s vykazující účetní jednotkou.
 - Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou identifikovanou v bodu (a).
 - Identifikovaná osoba, která ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového managementu účetní jednotky (mateřského podniku)

3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici

3.1. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Společnost má založen běžný účet u peněžního ústavu UniCredit Czech Republic nad Slovakia. Hodnota finančních prostředků na tomto účtu činí k rozvahovému dni 1 968 tis. a představuje splacený základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč snížený o provozní výdaje ve výši 32 tis. Kč.

3.2. Vlastní kapitál

Změny vlastního kapitálu

Přehled o změnách vlastního kapitálu je uveden v úvodní části účetní závěrky.

Základní kapitál

	K 31.12.2016	K 20.10.2016
Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)	200	200
Zředění	-	-
Vážený průměr počtu akcií (zředěný)	200	200
Nominální hodnota kmenové akcie (v Kč)	10 000	10 000
Základní kapitál (v tis. Kč)	2 000	2 000

Kmenové akcie byly vydány v podobě listinných kmenových akcií na jméno. Základní kapitál je splacen v plné výši.

K datu sestavení účetní závěrky nebyly vydány žádné nové akcie.

3.3. Závazky

Společnost vykazuje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 12 tis. Kč plynoucí z faktury za správu společností od mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku

4.1. Ostatní náklady

Náklady ve výši 42 tis. Kč představují náklady na založení společnosti, nájemné a správu společnosti.

4.2. Finanční náklady

Finanční náklady představují bankovní poplatky ve výši 2 tis. Kč.

5. Řízení finančních rizik

Finanční rizika připadající v úvahu:

- Riziko likvidity
- Úvěrové riziko
- Řízení kapitálu
- Úrokové riziko
- Měnové riziko
- Reálné hodnoty a finanční instrumenty

Vzhledem k tomu, že společnost v předmětném období nevyvíjela žádnou činnost, není v této fázi vystavena žádným finančním rizikům. Finanční rizika budou relevantní až v případě schválení plánované emise dluhopisů.

6. Podmíněná aktiva a závazky

Společnosti není známa existence podmíněných aktiv nebo podmíněných závazků.

Vůči společnosti není veden žádný soudní spor, ani společnosti není známo, že by takovýto spor mohl být vůči ní zahájen.

PASSERINVEST FINANCE, a.s.
Účetní závěrka
za období od 20.10.2016 – 31.12.2016
(v tisících Kč)

7. Spřízněné strany

Společnost v účetním období evidovala následující transakce se spřízněnými stranami.

Krátkodobé závazky v tis. Kč

	K 31.12.2016	K 20.10.2016
PASSERINVEST GROUP, a.s.	12	
Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám celkem	12	

Nákupy v tis. Kč

	2016
PASSERINVEST GROUP, a.s.	15
Nákupy od spřízněných stran celkem	15

- Odměny členům představenstva a dozorčí rady

Členové statutárních orgánů neobdrželi v účetním období žádná peněžní ani nepeněžní plnění.

8. Následné události

Po skončení účetního období do data účetní závěrky nenastaly žádné události, které by významně ovlivnily hospodaření společnosti.

Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena statutárním orgánem společnosti dne 31.1.2017.


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



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

PASSERINVEST GROUP, a.s.

Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2014
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2014
- 3) Příloha k účetní závěrce

*SP Audit, s.r.o., Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, IČ 26137534, DIČ CZ26137534
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C., vložka 73523
Osvědčení komory auditorů České republiky č.340*



Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
PASSERINVEST GROUP, a.s.
se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 261 18 963
k 31. 12. 2014

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

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2014, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2014 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

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

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

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

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. k 31. 12. 2014 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2014 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze dne 26-06-2015

SP Audit, s.r.o.

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



Ing. Zdeněk Šimon
auditor

číslo auditorského oprávnění: 2265

ROZVAHA

k 31.12.2014

v tisících Kč

IČ	2	6	1	1	8	9	6	3
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PASSERINVEST GROUP

a.s.

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

Želetavská 1525/1

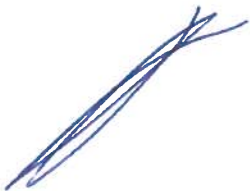
Praha 4 - Michle

140 00

otisk podacího razítka

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+1 654 156	-23 584	+1 630 572	+1 066 025
B.	Dlouhodobý majetek	003	+1 014 103	-22 818	+991 285	+676 629
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	+3 502	-1 220	+2 282	+1 223
B.I.3.	Software	007	+950	-432	+518	+0
B.I.6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	+2 552	-788	+1 764	+1 223
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	+26 623	-21 598	+5 025	+7 175
B.II.2.	Stavby	015	+418	-203	+215	+268
B.II.3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	+25 772	-21 395	+4 377	+5 404
B.II.6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	+433		+433	+433
B.II.7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	+0		+0	+1 070
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	023	+983 978		+983 978	+668 231
B.III.1.	Podíly - ovládaná osoba	024	+101 753		+101 753	+12 588
B.III.2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025	+0		+0	+20
B.III.3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	+8 000		+8 000	+8 000
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	027	+873 725		+873 725	+647 623
B.III.5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	+500		+500	+0
C.	Oběžná aktiva	031	+624 238	-766	+623 472	+386 845
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	039	+121 293		+121 293	+129 380
C.II.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	+121 293		+121 293	+129 097
C.II.3.	Pohledávky - podstatný vliv	042	+0		+0	+283
C.III.	Krátkodobé pohledávky	048	+65 063	-766	+64 297	+23 544
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	+41 890		+41 890	+18 361
C.III.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050	+5 900		+5 900	+1 300
C.III.6.	Stát - daňové pohledávky	054	+2		+2	+2 055
C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	+1 365		+1 365	+1 628
C.III.8.	Dohadné účty aktivní	056	+48		+48	+0
C.III.9.	Jiné pohledávky	057	+15 858	-766	+15 092	+200
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	+437 882		+437 882	+233 921
C.IV.1.	Peníze	059	+63		+63	+137
C.IV.2.	Účty v bankách	060	+437 819		+437 819	+233 784
D.I.	Časové rozlišení	063	+15 815		+15 815	+2 551
D.I.1.	Náklady příštích období	064	+13 850		+13 850	+2 551
D.I.3.	Příjmy příštích období	066	+1 965		+1 965	+0

Označ	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+1 630 572	+1 066 025
A.	Vlastní kapitál	002	+857 984	+848 489
A I.	Základní kapitál	003	+800 000	+800 000
A I 1.	Základní kapitál	004	+800 000	+800 000
A III.	Fondy ze zisku	014	+12 920	+12 836
A III.1.	Rezervní fond	015	+4 920	+4 836
A III.2.	Statutární a ostatní fondy	016	+8 000	+8 000
A IV	Výsledek hospodaření minulých let	017	+35 570	+33 978
A IV 1	Nerozdělený zisk minulých let	018	+35 570	+33 978
A V 1	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	+9 494	+1 675
B	Cizí zdroje	022	+771 963	+216 743
B II.	Dlouhodobé závazky	028	+758 047	+207 438
B II.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	030	+194 182	+207 377
B II.4.	Závazky ke společníkům	032	+13 926	+0
B II.6.	Vydané dluhopisy	034	+549 910	+0
B II.10	Odložený daňový závazek	038	+29	+61
B III.	Krátkodobé závazky	039	+13 916	+9 305
B III.1	Závazky z obchodních vztahů	040	+3 489	+3 497
B III.5.	Závazky k zaměstnancům	044	+1 304	+1 284
B III.6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	045	+781	+771
B III.7	Stát - daňové závazky a dotace	046	+6 464	+2 281
B III.10.	Dohadné účty pasivní	049	+1 873	+1 440
B III.11.	Jiné závazky	050	+5	+32
C I.	Časové rozlišení	055	+625	+793
C I 1	Výdaje příštích období	056	+400	+523
C I 2	Výnosy příštích období	057	+225	+270

Sestaveno dne: 25.6.2015	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, pozná
Právní forma akciová společnost účetní jednotky:	
Předmět podnikání:	
Pozn :	



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k 31.12.2014

Od 1.1.2014 Do 31.12.2014

v tisících Kč

IČ 2 6 1 1 8 9 6 3

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PASSERINVEST GROUP

a. s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

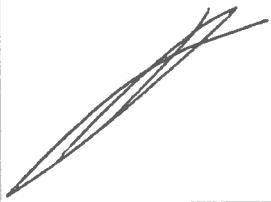
Želetavská 1525/1

Praha 4 - Michle

140 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
II.	Výkony	004	+90 841	+91 726
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	+90 841	+91 726
B.	Výkonová spotřeba	008	+33 277	+39 114
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	+1 908	+2 291
B.2.	Služby	010	+31 369	+36 823
+	Přidaná hodnota	011	+57 564	+52 612
C.	Osobní náklady součet	012	+34 487	+33 854
C.1.	Mzdové náklady	013	+25 345	+24 926
C.2.	Odměny členům orgánů obchodní korporace	014	+15	+27
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	+8 588	+8 359
C.4.	Sociální náklady	016	+539	+542
D.	Daně a poplatky	017	+453	+401
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	+2 045	+3 115
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	019	+1 070	+3 579
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020	+1 070	+3 579
F.	Zůstatková cena prod. dlouhodobého majetku a materiálu	022	+1 070	+3 579
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023	+1 070	+3 579
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů přístích období	025	+766	+0
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	+2	+82
H.	Ostatní provozní náklady	027	+4 166	+526
*	* Provozní výsledek hospodaření	030	+15 649	+14 798
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	031	+14 326	+0
J.	J. Prodané cenné papíry a podíly	032	+9 682	+0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	037	+380	+0
X.	Výnosové úroky	042	+2 131	+6 200
N.	Nákladové úroky	043	+9 969	+0
XI.	Ostatní finanční výnosy	044	+3 515	+8 609
O.	Ostatní finanční náklady	045	+3 397	+27 305
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-2 696	-12 496
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	049	+3 459	+627
Q.1.	splatná	050	+3 491	+978
Q.2.	odložená	051	-32	-351
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	052	+9 494	+1 675
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	060	+9 494	+1 675
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	061	+12 953	+2 302

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

Sestaveno dne: 25.6.2015	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznání
Právní forma akciová společnost účetní jednotky:	
Předmět podnikání:	
Pozn.:	

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2014

OBSAH

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

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31.12.2014

22. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	19
23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	20
24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	20

1. POPIS SPOLEČNOSTI

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

Hlavním předmětem její činnosti je:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 – 3 Živnostenského zákona
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (od 17.4.2014)

Společnost poskytuje služby projektového řízení, property management a asset management a financování projektovým společností.

V roce 2014 byly provedeny následující změny v zápisu do obchodního rejstříku:

Ke dni 10.4.2014 zániklo členství v dozorčí radě následujícím osobám: Jan Reitzová, Zbyněk Passer, Jan Malík, Marie Passerová, Kateřina Hubálková, Čestmír Šimůnek, Jana Dudová, Petr Pelnář, Petr Liebl, Heda Koubová, Tomáš Karč, Jakub Hlavička, Václav Čemý. Do dozorčí rady byl jmenován Tomáš Zimčík, který je jejím předsedou a jediným členem. Tyto skutečnosti byly do obchodního rejstříku zapsány dne 17.4.2014.

Společnost je založena na dobu neurčitou.

Společnost byla založena dne 15.9.1999 rozhodnutím jediného zakladatele a akcionáře (PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.) se základním kapitálem 1.000.000 Kč, tvořeným peněžním vkladem ve výši 300.000,- Kč.

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

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

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

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

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

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31.12.2014

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

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu
K 31. prosinci 2014 byl akcionářem společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (85 %).

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

Společnost není součástí konsolidačního celku.

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2014:

Představenstvo

Předseda: Radim Passer
Člen: Ing. Martin Unger
Člen: Ing. Vladimír Klouda
Člen: Ing. Ondřej Plocek

Dozorčí rada

Předseda: Tomáš Zimčík
Člen: ---

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

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Přiložená 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 2014 a 2013.

3. ÚČETNÍ METODY

Společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2014 a 2013 následující způsoby oceňování, odpisování a účetní metody:

a) *Dlouhodobý nehmotný majetek*

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

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

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

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

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

b) *Dlouhodobý hmotný majetek*

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

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

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

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

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

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

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

c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech, případně krátkodobé 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. K 31. 12. 2014 nebyly shledány důvody pro tvorbu opravných položek.

d) Pohledávky

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

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

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

e) Deriváty

Deriváty se prvotně oceňují jmenovitou hodnotou (v případě nakoupených derivátů pořizovací cenou). V 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 společnost musí zdokumentovat a prokázat existenci zajišťovacího vztahu a vysokou účinnost zajištění. V ostatních případech se jedná o deriváty k obchodování.

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

f) Vlastní kapitál

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

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

g) Cizí zdroje

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

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

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

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

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

h) Devizové operace

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

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

i) Použití odhadů

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

j) Účtování výnosů a nákladů

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

Hlavní činností společnosti je projektové řízení, property management a asset management. Výnosy z hlavní činnosti se fakturuje převážně měsíčně zpětně.

k) Daň z příjmů

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

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

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

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

l) Následné události

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

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

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	432	518			950
Jiný DNM	1.752	800			2.552
Celkem 2014	1.926				3.502
Celkem 2013	869	1.315			2.184

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odplys	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-432					-432		518
Jiný DNM	-529	-259				-788		1.764
Celkem 2014	-961	-259				-1.220		2.282
Celkem 2013	-731	-230				-961		1.223

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	0				0
Stavby	418				418
Samostatné movité věci	25.641	707	576		25.772
Umělecká díla	433				433
Nedokončený DHM	1.070			1.070	0
Poskytnuté zálohy na DHM	0				0
Celkem 2014	27.562	707	576	1.070	26.623
Celkem 2013	29.210	10.882	0	12.530	27.562

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31.12.2014

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0					0		0
Stavby	-150	-53				-203		215
Samostatné movité věci	-20 237	-1 734		576		-21 395		4 377
Umělecká díla	0							433
Nedokončený DHM	0							0
Poskytnulé zálohy na DHM	0							0
Celkem 2014	-20 387	-1 787	0	576	0	-21 598		5 025
Celkem 2013	-17 553	-2 884	0	50	0	-20 387		7 175

Společnost neeviduje k 31.12.2014 žádné leasingové smlouvy.

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Podíly v ovládaných a řízených osobách	12 588	98 847		9 682	101 753
Podíly v účetních jednotkách pod podstat. vlivem	20			20	0
Ostatní dlouh. CP a podíly	8 000				8 000
Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstat. vliv	647 623	265 566		39 464	873 725
Jiný dlouhod. finan. majetek	0	500			500
Celkem 2014	668 231	364 913		49 166	983 978
Celkem 2013	611 000	871 063		836 240	668 231

Společnost vlastní k 31.12.2014 obchodní podíly v následujících obchodních společnostech:

Společnost	Sídlo	Výše podílu v %
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Building DELTA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Building G, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Building OMEGA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Karolina Development, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Rezidenční park Baarova, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
RPB Leasing, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha a výkaz zisku a ztráty.

11/20

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31.12.2014

Roztyly Garden – Jasmine House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Rose House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BBC Investments, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
North Star Centre – Birch House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Passerinvest BBC1, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100
North Star Centre – Maple House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Real Estate OSTRAVA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project C, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project D, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C Alpha NewCo, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100

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

Úbytek ve výši 9.682 tis.Kč představuje prodej akciového podílu ve společnostech BB C – Nová Brumlovka, a.s. (2.460 tis.Kč) a BB Centrum – FILADELFIE, a.s. (7.222 tis.Kč).

Přírůstek ve výši 98.827 tis.Kč představuje příplatky do Ostatních kapitálových fondů firem BBC-SERVICES, s.r.o. (740 tis.Kč), BB C – Building OMEGA, a.s.(9.500 tis.Kč), dále pořizovací cenu za společnost BB C Alpha NewCo, s.r.o. (87.422 tis.Kč) a koupě 99% podílu ve společnosti Passerinvest BBC1, s.r.o. (dříve Passerinvest BBC 1, a.s.) (1.165 tis.Kč).

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

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

Poskytnuté půjčky			
Dlužník	2014	2013	
BB C – Building G, a.s.	34.717	34.356	
BB C Bulding OMEGA, a.s.	60.350	57.250	
BB Centrum – Filadelfie, a.s.	0	7.336	
BBC – Nová Brumlovka, a.s.	22.918	36.654	
Karolina Development	1.590	1.460	
Rezidenční park Baarova, a.s.	0	0	
BB C - SERVICES, s.r.o.	620	1.440	
Office Park Roztyly, a.s.	211.430	209.430	
BB C – Building DELTA, a.s.	117.643	117.643	
BBC – Investments, a.s.	3.541	541	

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha a výkaz zisku a ztráty.

12/20

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31.12.2014

PST – Project A, a.s.	167.000	167.000
PST – Project E, a.s.	2.662	2.704
North Star Centre – Birch House	160	9
Real Estate OSTRAVA, a.s.	32.568	11.800
Paaserinvest BBC I, s.r.o.	2.050	0
PST – Project C, a.s.	10.500	0
BB C Alpha NewCo, s.r.o.	205.976	0
<i>Celkem</i>	873.726	647.823

Půjčky jsou evidovány na účtech 066,067,378.

5. POHLEDÁVKY

K 31. 12. 2014 (ani k 31.12.2013) společnost neeviduje pohledávky po lhůtě splatnosti více než 90 dnů.

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

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

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Změny na účtech oprav.položek (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2012	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2013	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2014
záonné	0	0	0	0	766	0	766
ostatní	0	0	0	0	0	0	0

Společnost vytvořila k 31. 12. 2014 50 % opravnou položku k pohledávce za společností Metrostav v celkové výši 1.532 tis.Kč. Společnost nabyla v roce 2013 pohledávku postoupením od společnosti BB C – Nová Brumlovka, a.s. Jednalo se o pohledávku za společností Metrostav z titulu vzniku škody způsobené závažnou vadou díla. K datu sestavení účetní závěrky probíhá arbitrážní řízení, jehož ukončení je odhadováno na konec roku 2015/ počátek roku 2016.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku společnost eviduje pouze běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k 31. 12. 2014 činí 437.882 tis. Kč (31. 12. 2013 – 233.921 tis. Kč).

8. OSTATNÍ AKTIVA

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

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha a výkaz zisku a ztráty.

13/20

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2012	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2013	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2014
Počet akcií	1.600	0	0	1.600			1.600
Základní kapitál	800.000	0	0	800.000			800.000
Zákonný rezervní fond	4.309	526	0	4.836	84		4.920
Statutární a ostatní fondy	0	8.000	0	8.000			8.000
Výsledek hospodaření minulých let (zisk)	31.979	9.999	8.000	33.978	1.592		35.570
Výsledek hospodaření běžného účetního období	10.525			1.675			9.494
Vlastní kapitál	846.813			848.489			857.984

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

Na základě rozhodnutí valných hromad společnosti konaných dne 28. 6. 2013 a 30.6.2014 bylo schváleno níže uvedené použití hospodářského výsledku za rok 2013 a 2012.

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

Z hospodářského výsledku roku 2013 ve výši 1.675 tis. Kč bylo na základě rozhodnutí valné hromady převedeno 84 tis. Kč do zákonného rezervního fondu a zbytek ve výši 1.592 tis. Kč byl převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Dle rozhodnutí mimořádné valné hromady byl v roce 2013 z důvodu nabytí vlastních akcií vytvořen převodem z nerozděleného zisku minulých let rezervní fond ve výši pořizovací hodnoty nabytých akcií 8.000 tis. Kč.

Dozorčí rada doporučí valné hromadě následující rozdělení výsledku hospodaření za rok 2014 následovně. Z hospodářského výsledku roku 2014 ve výši 9.493.775,14 Kč bude převedeno 474.688 Kč do zákonného rezervního fondu a zbytek ve výši 9.019.087,14 Kč bude převeden na účet nerozděleného zisku. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

Dividendy nebyly v roce 2012, 2013 ani 2014 vypláceny.

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2012	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2013	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2014
záonné	0	0	0	0	0	0	0
ostatní	0	0	0	0	0	0	0

Společnost neeviduje k 31.12.2014 (ani k 31. 12. 2013) na svých účtech žádné rezervy.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje přijaté dlouhodobé půjčky od akcionářů společnosti k 31.12.2014 ve výši 208.108 tis. Kč. (2013 – 207.377 tis. Kč). Půjčky jsou podrobně popsány v bodu 20.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2014 a 31. 12. 2013 neevidovala společnost žádné krátkodobé závazky více než 90 dnů po lhůtě splatnosti.

K 31. 12. 2014 neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka ve prospěch věřitele.

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

Společnost neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost neeviduje k 31.12.2014 (ani k 31.12.2013) žádné závazky z titulu bankovních úvěrů nebo finančních výpomocí.

14. OSTATNÍ PASIVA

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

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší a zahrnují především časově rozlišené příjmy z odměny za ručení za úvěr ve výši 225 tis. Kč (31. 12. 2013 – 270 tis. Kč).

15. DERIVÁTY

Společnost nemá k 31. 12. 2014 uzavřeny žádné derivátové operace, což je doloženo bankovní confirmací.

16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnost trvale vykazuje kladný hospodářský výsledek, k 31.12.2014 nemá žádnou kumulovanou daňovou ztrátu.

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

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31.12.2014

Položky odložené daně	2013		2014	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	61	0	29
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	0	0	0	0
OP k dlouhodobému majetku	0	0	0	0
Rezervy	0	0	0	0
SWAP	0	0	0	0
Zajištění nederivátem	0	0	0	0
Daňová ztráta z minulých let	0	0	0	0
Celkem		61		29
Netto		61		29

Meziroční změna odloženého daňového závazku k 31.12.2014 činí 32 tis. Kč (k 31. 12. 2013 činí 351 tis. Kč) a byla zaúčtována ve prospěch účtu 592 Daň z příjmů z běžné činnosti – odložená a na vrub účtu 481 Odložený daňový závazek a pohledávka. Konečný zůstatek účtu 481 k 31.12.2014 představuje odložený daňový závazek ve výši 29 tis. Kč.

17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k 31. 12. 2014 žádný majetek nevykázaný v rozvaze. Společnost měla k 31.12.2014 následující závazky, které by nebyly evidovány v rozvaze. Jedná se o garance poskytnuté financující bance:

1) Passerinvest Group x New Karolina Office Development

„**Project Support Agreement**“ mezi PST („sponzor PSG“), PST – Project E, a.s. („sponzor PST“), New Karolina Office Development, a.s. („dlužník“) a Raiffeisenbank, a.s. („banka“) ze dne 24.5.2012 – zajištění úvěru ve výši CZK 715,900,000.00 poskytnutého bankou dlužníkovi ve formě závazku sponzora PSG uhradit případné vícenáklady s výstavbou budovy Nová Karolina Park

2) Passerinvest Group x BB C – Building DELTA

„**Corporate Guarantee**“ mezi PST („ručitel“) a Raiffeisenbank, a.s. („banka“) ze dne 16.10.2013 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou BB C – Building DELTA, a.s. („dlužník“) ve výši CZK 1,433,000,000.00 za nesplnění povinností dlužníka, resp. prodlení s jakýmkoliv platebním závazkem dlužníka delším než 15 pracovních dnů podle dle smlouvy o úvěru/hedgingové dokumentace do výše CZK 400,000,000.00;

3) Passerinvest Group x DELTA

„**Project Support Agreement**“ mezi PST („sponzor PSG“), Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, Zbyňkem Passerem, Ing. Vladimírem Kloudou (sponzoři), BB C – Building DELTA, a.s. („dlužník“) a Raiffeisenbank, a.s. („banka“) ze dne 11.10.2013 – zajištění úvěru ve výši CZK

1.433,000,000.00 poskytnutého bankou dlužníkovi ve formě závazku sponzora PSG uhradit (i) případné vícenáklady s výstavbou budovy DELTA,

5) Passerinvest Group x BB – Centrum FILADELFIE

„**Dohoda o OKF záruce**“ mezi PST („sponzor“), BB Centrum – FILADELFIE, a.s. („dlužník“) a UCB („věřitel“) ze dne 24.9.2014 – sponzor se zavazuje, že kdykoliv kdy dlužník nezaplatí jakoukoliv splatnou částku (částka, kterou je dlužník povinen uhradit na základě rozhodnutí daňového úřadu), poskytne sponzor dlužníkovi na žádost dlužníka peněžní prostředky ve formě vlastních prostředků ve výši rovnající se splatné částce.

Dohoda o úplatě za poskytnutí zajištění dle dohody o OKF záruce – mezi PST („sponzor“) a BB Centrum – FILADELFIE, a.s. („dlužník“) ze dne 24.9.2014. Dlužník hradí sponzorovi částku 45.000,- Kč bez DPH/ročně (od roku 2014 do roku 2019 včetně)

- Výše je stanovena na základě znaleckého posudku

6) PST x ALPHA x KB

„**Patronátní smlouva**“ mezi PST („investor“), BB C – Building ALPHA, s.r.o. („dlužník“) a Komerční bankou a.s. („banka“). Investor přímo neručí bance za dlužníka, avšak prohlašuje, že neprodá podíl v dlužníkovi, nesníží podíl na základním kapitálu a nevyplatí podíl na zisku dlužníka ani jakákoliv další plnění ve prospěch třetích osob.

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle společnosti.

18. VÝNOSY

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

	2013		2014	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	91.726	0	90.841	0
Tržby z prodeje majetku	3.579	0	1.070	0
Ostatní provozní výnosy	82	0	2	0
Tržby z prodeje CP a podílů	0	0	14.326	0
Výnosy z krátk. fin. majetku	0	0	380	0
Výnosy z přecenění CP a derivátů	0	0	0	0
Výnosové úroky	6.200	0	2.131	0
Ostat. finanční výnosy	8.609	0	3.515	0
Výnosy celkem	110.196	0	112.265	0

19. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2013		2014	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	48	0	48	0
Mzdy	24.926	0	25.345	0
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	8.359	0	8.588	0
Sociální náklady	542	0	539	0
Odměny statut.orgánů	27		15	
Osobní náklady celkem	33.854	0	34.487	0

20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2014 a 2013 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo těch uvedených v bodě 19.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	31. 12. 2013	31. 12. 2014
Radlm Passer	31. 12. 2022	178.051	178.113
Ing. Jan Mallk	31. 12. 2022	10.474	10.713
Marie Passerová	31. 12. 2022	10.473	10.713
Zbyněk Passer	31. 12. 2022	5.237	5.356
Ing. Vladimír Klouda	31. 12. 2022	3.142	3.213
Celkem		207.378	208.108

Jedná se o dlouhodobé bezúročné půjčky akcionářů do společnosti.

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

Společnost realizovala tržby z hlavní činnosti převážně s propojenými osobami.

21. SOUDNÍ SPORY

Společnost nabyla v roce 2013 pohledávku postoupením od společnosti BB C – Nová Brumlovka, a.s. Jednalo se o pohledávku za společností Metrostav z titulu vzniku škody způsobené závažnou vadou díla, nabytou za hodnotu dle ocenění znalce ve výši 1.532 tis.Kč (včetně souvisejících nákladů). Nyní probíhá arbitrážní řízení, které nebylo k datu sestavení účetní závěrky uzavřeno. K uvedené pohledávce byla vytvořena opravná položka ve výši 50 % z její hodnoty.

22. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnější částkou výnosů jsou výnosy z prodeje služeb ve výši 90.841 tis. Kč (2013 – 91.726 tis. Kč). Jedná se o služby poskytované v souvislosti s řízením developerských projektů, dále výnosy z property managementu, asset managementu a provize ze zprostředkování prodeje či pronájmu.

Odměny statutárnímu auditorovi (v mil. Kč):

Služby	2013	2014
Povinný audit účetní závěrky	0,13	0,13
Jiné ověřovací služby	0	0
Daňové poradenství	0	0,27
Jiné neauditorské služby	0,16	0,16
Celkem	0,29	0,53

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

	2013	2014
Služby spojené s nájmem	1.925	1.370
Nájemné	8.221	8.588
Právní služby	4.733	5.361
Odborné služby – Inženýrské služby, příprava studií	6.390	1.642
Účetní a ekonomické poradenství	1.962	1.935
Náklady z derivátových operací	19.631	0
Kurzové ztráty	7.089	1.330
Celkem významné položky	49.951	20.226

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

	2013	2014
Projektové řízení	63 516	50 371
Property management (správní služby)	13 511	10 346
Zprostředkování	7 575	23 436
Asset management	6 684	5 904
Kurzové zisky	8 495	3 364
Celkem významné položky	99 781	47 423

23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2014 zisk ve výši 9.494 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 857.984 tis. Kč. Lze tedy předpokládat, že společnost bude pokračovat ve své činnosti i v dalších letech. Účetní závěrka k 31.12.2014 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání.

24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Žádné významné události po rozvahovém dni nenastaly.

Sestaveno dne:

25.6.2015

Jméno a podpis
statutárního orgánu účetní jednotky:

R. Passer, předseda
představenstva





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

PASSERINVEST GROUP, a.s.

Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2015
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2015
- 3) Příloha k účetní závěrce

*SP Audit, s.r.o., Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, IČ 26137534, DIČ CZ26137534
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C., vložka 73523
Osvědčení komory auditorů České republiky č.340*



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
PASSERINVEST GROUP, a.s.
se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 261 18 963
k 31. 12. 2015**

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

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2015, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2015 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

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

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

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

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. k 31. 12. 2015 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích nic takového nezjistili.

V Praze dne 26. 4. 2016

SP Audit, s.r.o.



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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Zdeněk Šimon'.

Ing. Zdeněk Šimon
auditor
číslo auditorského oprávnění: 2265

ROZVAHA

k 31.12.2015

v tisících Kč

IČ	2	6	1	1	8	9	6	3
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PASSERINVEST GROUP

a.s.

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


Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+4 909 670	-26 711	+4 882 959	+1 622 572
B.	Dlouhodobý majetek	003	+4 301 560	-25 179	+4 276 381	+983 285
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	+3 481	-1 695	+1 786	+2 282
B.I.3.	Software	007	+950	-605	+345	+518
B.I.6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	+2 531	-1 090	+1 441	+1 764
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	+27 912	-23 484	+4 428	+5 025
B.II.2.	Stavby	015	+418	-256	+162	+215
B.II.3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	+25 840	-23 228	+2 612	+4 377
B.II.6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	+433		+433	+433
B.II.8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	+1 221		+1 221	+0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	023	+4 270 167		+4 270 167	+975 978
B.III.1.	Podíly - ovládaná osoba	024	+2 756 855		+2 756 855	+101 753
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	027	+1 513 312		+1 513 312	+873 725
B.III.5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	+0		+0	+500
C.	Oběžná aktiva	031	+596 728	-1 532	+595 196	+623 472
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	039	+53 327		+53 327	+121 293
C.II.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	+53 005		+53 005	+121 293
C.II.8.	Odložená daňová pohledávka	047	+322		+322	
C.III.	Krátkodobé pohledávky	048	+28 763	-1 532	+27 231	+64 297
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	+18 125		+18 125	+41 890
C.III.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050	+6 110		+6 110	+5 900
C.III.8.	Stát - daňové pohledávky	054	+4		+4	+2
C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	+2 955		+2 955	+1 365
C.III.8.	Dohadné účty aktivní	056	+37		+37	+48
C.III.9.	Jiné pohledávky	057	+1 532	-1 532	+0	+15 092
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	+514 638		+514 638	+437 882
C.IV.1.	Peníze	059	+207		+207	+63
C.IV.2.	Účty v bankách	060	+514 431		+514 431	+437 819
D.I.	Časové rozlišení	083	+11 382		+11 382	+15 815
D.I.1.	Náklady příštích období	084	+11 382		+11 382	+13 850
D.I.3.	Příjmy příštích období	088	+0		+0	+1 965

Označ.	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+4 882 959	+1 622 572
A.	Vlastní kapitál	002	+3 552 054	+849 984
A.I.	Základní kapitál	003	+3 492 000	+792 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	+800 000	+800 000
A.I.2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	005	-8 000	-8 000
A.I.3.	Změny základního kapitálu	006	+2 700 000	
A.III.	Fondy ze zisku	014	+5 394	+12 920
A.III.1.	Rezervní fond	015	+5 394	+4 920
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	016	+0	+8 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	017	+52 589	+35 570
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	018	+52 589	+35 570
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	+2 071	+9 494
B.	Cizí zdroje	022	+1 329 348	+771 963
B.II.	Dlouhodobé závazky	028	+1 315 955	+758 047
B.II.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	030	+713 982	+194 182
B.II.4.	Závazky ke společníkům	032	+52 063	+13 926
B.II.6.	Vydané dluhopisy	034	+549 910	+549 910
B.II.10.	Odložený daňový závazek	038		+29
B.III.	Krátkodobé závazky	039	+13 393	+13 916
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	040	+1 712	+3 489
B.III.5.	Závazky k zaměstnancům	044	+2 145	+1 304
B.III.6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	045	+1 103	+781
B.III.7.	Stát - daňové závazky a dotace	046	+6 205	+6 464
B.III.8.	Krátkodobé přijaté zálohy	047	+1	+0
B.III.10.	Dohadné účty pasivní	049	+1 203	+1 873
B.III.11.	Jiné závazky	050	+1 024	+5
C.I.	Časové rozlišení	055	+1 557	+625
C.I.1.	Výdaje příštích období	056	+1 377	+400
C.I.2.	Výnosy příštích období	057	+180	+225

Sestaveno dne: 13.4.2016	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma akciová společnost účetní jednotky:	Passer Radim 
Předmět podnikání: poradenství ve stavebnictví	
Pozn.:	



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 5

Od: 1.1.2015 Do: 31.12.2015

v tisících Kč

iČ	2	6	1	1	8	9	6	3
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PASSERINVEST GROUP

a.s.

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


Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
II.	Výkony	004	+98 326	+90 841
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	+98 326	+90 841
B.	Výkonová spotřeba	008	+39 291	+33 277
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	+3 430	+1 908
B.2.	Služby	010	+35 861	+31 369
+	Přidaná hodnota	011	+59 035	+57 564
C.	Osobní náklady součet	012	+44 182	+34 487
C.1.	Mzdové náklady	013	+32 417	+25 345
C.2.	Odměny členům orgánů obchodní korporace	014	+250	+15
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	+10 918	+8 588
C.4.	Sociální náklady	016	+597	+539
D.	Daně a poplatky	017	+220	+453
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	+2 690	+2 045
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	019	+0	+1 070
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020	+0	+1 070
F.	Zůstatková cena prod. dlouhodobého majetku a materiálu	022	+0	+1 070
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023	+0	+1 070
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	025	+766	+766
		026	+31	+2
IV.	Ostatní provozní výnosy	028	+4 371	+4 166
H.	Ostatní provozní náklady	027	+4 371	+4 166
*	* Provozní výsledek hospodaření	030	+6 837	+15 649
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	031	+15 650	+14 326
J.	J. Prodané cenné papíry a podíly	032	+1 786	+9 682
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	037	+298	+380
X.	Výnosové úroky	042	+29 039	+2 131
N.	Nákladové úroky	043	+30 349	+9 969
XI.	Ostatní finanční výnosy	044	+828	+3 515
O.	Ostatní finanční náklady	045	+15 798	+3 397
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-2 118	-2 696
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	049	+2 648	+3 459
Q.1.	splatná	050	+2 999	+3 491
Q.2.	odložená	051	-351	-32
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	052	+2 071	+9 494
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	060	+2 071	+9 494
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	061	+4 719	+12 953

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

Sestaveno dne: 13.4.2018	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma: akciová společnost účetní jednotky:	Passer Radim
Předmět podnikání: poradenství ve stavebnictví	
Pozn.:	

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2015

OBSAH

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

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

1. POPIS OBCHODNÍ KORPORACE

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

Hlavním předmětem její činnosti je:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 – 3 Živnostenského zákona
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

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

V roce 2015 nebyly provedeny žádné změny v zápisu do Veřejného rejstříku.

Navýšení základního kapitálu bylo zapsáno dne 21.1.2016 (více v článku č.24 – Významné události po rozvahovém dni).

Společnost je založena na dobu neurčitou.

Řádná valná hromada dne 23.12.2015 rozhodla o navýšení základního kapitálu z dosavadní výše 800.000.000,- Kč na částku 3.500.000.000,- Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo realizováno upsáním 5.400 ks nových kmenových akcií v nominální hodnotě 500.000,- Kč s nabídkou předem určeným zájemcům: Radimu Passerovi (4.644 ks), Marii Passerové (270 ks), Ing. Janu Malíkovi (270 ks) Zbyňku Passerovi (135 ks) a Ing. Vladimíru Kloudovi (81 ks) Tato změna byla zapsána do OR dne 21.1.2016.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu

K 31. prosinci 2015 byl akcionářem obchodní korporace PASSERINVEST GROUP, a.s. s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (85,7714 %) – podíl ve výši na základě zvýšení základního kapitálu ze dne 23.12.2015.

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

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2015:

Představenstvo

Předseda: Radim Passer

Místopředseda: Ing. Vladimír Klouda

Člen: Ing. Martin Unger

Člen: Ing. Ondřej Plocek

Dozorčí rada

Předseda: Mgr. Ing. Tomáš Zimčík

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31.12.2015

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

Společnost se skládá z následujících úseků:

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

Orgány společnosti jsou představenstvo a dozorčí rada.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Společnost je součástí konsolidačního celku, který tvoří k datu 31.12.2015 následující obchodní korporace:

- 1) PASSERINVEST GROUP, a.s. (IČ 261 189 63) – ovládající osoba (konsolidující účetní jednotka)
- 2) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (IČ: 281 98 212)
- 3) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (IČ: 041 72 108)
 - a) BB C – Building Nová DELTA, s.r.o. (IČ: 046 28 543)
- 4) BB C – Building ALPHA, s.r.o. (IČ: 290 48 915)
- 5) BB C – Building BETA, s.r.o. (IČ: 275 98 632)

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

Obchodní korporace PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. vlastní 100% podíl v obchodní korporaci BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.

Konsolidující jednotky za rok 2015, dle § 22a, odst.1) zákona o účetnictví, společně splnili kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude tato, pro výše uvedenou konsolidační skupinu, za rok 2015 sestavena.

Údaje o výsledcích hospodaření dceřiných obchodních korporací k 31. 12. 2015

Obchodní korporace	Výsledek hospodaření za rok 2015 (v tis. Kč)	Vlastní kapitál k 31.12.2015 (v tis. Kč)
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	-29.376	1.228.666
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	-49	1.565.451
BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.	13.424	1.574.041
BB C – Building ALPHA, s.r.o.	-8.987	118.764
BB C – Building BETA, s.r.o.	-186.695	51.796

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2015 a 2014.

3. ÚČETNÍ METODY

Společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2015 a 2014 následující způsoby oceňování, odpisování a účetní metody:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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

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

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

b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

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

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

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

c) Finanční majetek

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

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

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

d) Pohledávky

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

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

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

e) Deriváty

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

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

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

f) Vlastní kapitál

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

g) Cizí zdroje

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

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

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

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

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

h) Devizové operace

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

i) Použití odhadů

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

j) Účtování výnosů a nákladů

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

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

k) Daň z příjmů

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

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

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

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

l) Následné události

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

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

Společnost vykazovala k 31.12.2015 držbu vlastních akcií ve výši 8.000 tis. Kč na řádku rozvahy A.I.2.-Vlastní akcie a vlastní podíly (k 31.12.2014 byly vlastní akcie vykazány na řádku rozvahy B.III.3.-Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly). V souladu s touto metodikou vykazování vlastních akcií byla provedena i změna ve vykazování minulého období tak, aby korespondovala s touto aktuální úpravou. Společnost neprovedla žádné jiné změny ani opravy minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	950				950
Jiný DNM	2.552	259	-280		2.531
Celkem 2015	3.502	259	-280		3.481
Celkem 2014	2.184	1.318			3.502

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-432	-173				-605		345
Jiný DNM	-788	-582		280		-1.090		1.441
Celkem 2015	-961	-755		280		-1.695		1.786
Celkem 2014	-961	-259				-1.220		2.282

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby	418				418
Samostatné movité věci	25.772	116	48		25.840
Umělecká díla	433				433
Poskytnuté zálohy na DHM	0	1.221			1.221
Celkem 2015	26.623	1.337	48		27.912
Celkem 2014	27.562	707	576	1.070	26.623

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Stavby	-203	-54				-256		162
Samostatné movité věci	-21.395	-1.881		48		-23.228		2.612
Umělecká díla	0							433
Poskytnuté zálohy na DHM	0					0		1.221
Celkem 2015	-21.598	-1.935	0	48	0	-23.484		4.428
Celkem 2014	-20.387	-1.787	0	576	0	-21.958		5.025

Společnost eviduje k 31.12.2015 leasingové smlouvy na pronájem automobilů.

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Podíly v ovládaných a řízených osobách	101.753	3.033.996	-378.894		2.756.855
Zápůjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	873.725	1.311.225	-671.638		1.513.312
Jiný dlouhodobý finanční majetek	500		-500		0
Celkem 2015	975.978	4.345.221	-1.051.032		4.270.167
Celkem 2014	668.231	364.913	-57.166		975.978

A. PODÍLY V OBCHODNÍCH KORPORACÍCH

Společnost vlastní k 31.12.2015 podíly v následujících obchodních korporacích:

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu v %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100
BB C – Building ALPHA, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100
BB C – Building BETA, s.r.o.	Praha 2, Jiráskovo nám. 1981/1	100
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	11
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Rezidenční park Baarova, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
RPB Leasing, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Jasmine House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31.12.2015

Roztyly Garden – Rose House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BBC Investments, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
North Star Centre – Birch House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Karolina Development, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
North Star Centre – Maple House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Real Estate OSTRAVA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project C, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project D, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Building OMEGA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Building G, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní prostřednictvím obchodní korporace PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., BB C – Building ALPHA, s.r.o., BB C – Building BETA, s.r.o. a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (vlastník obchodní korporace BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.) komerční nemovitosti v oblasti administrativního parku BB Centra v Praze 4 - Michli.

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

Přírůstek ve výši 3.033.996 tis. Kč představuje nákup akcií a podílů v různých obchodních korporacích a dále příplatky do Ostatních kapitálových fondů obchodních korporací ve skupině.

Nejvýznamnější přírůstky v roce 2014 a 2015 (nákupy podílů):

11.listopadu 2014 byl zakoupen 100%-ní podíl v obchodní korporaci BB C – Building ALPHA, s.r.o.,
10. prosince 2015 byl zakoupen 100%-ní podíl v obchodní korporaci BB C – Building BETA, s.r.o. (30.234 tis. Kč). Nákupy byly uskutečněny za běžné tržní ceny.

27.října 2015 byl zakoupen 10%-ní podíl v obchodní korporaci Balance Club Brumlovka, a.s. (2.500 tis. Kč). Celkem společnost vlastní 11% podíl v Balance Clubu Brumlovka, a.s.

4.listopadu 2014 společnost nakoupila 99%-ní podíl v obchodní korporaci PASSERINVEST BBC1, s.r.o., čímž se stala jejím 100%-ním vlastníkem. Tato skutečnost byla do Veřejného rejstříku zapsána dne 1.12.2014. Podíl byl nabyt od spřízněných osob, cena podílu byla stanovena na základě znaleckých posudků od obchodní korporace E & Y Valuations s.r.o. (IČ: 16190581) č. 25/32201807/15 ze dne 17.12.2014.

Dne 22.prosince 2015 dceřiná obchodní korporace PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. nakoupila 100%-ní podíl v obchodní korporaci BB C – Building Nová DELTA, s.r.o. Tato skutečnost nebyla do data sestavení této účetní závěrky zapsána do Veřejného rejstříku. Podíl byl nabyt od spřízněných osob. Cena nakoupeného podílu byla stanovena na základě znaleckého posudku vypracovaném obchodní korporací E & Y Valuations s.r.o. (IČ: 16190581) č. 34/34301437/15 ze dne 18.12.2015.

Nejvýznamnější přírůstky dlouhodobého finančního majetku (příplatky do Ostatních.kapitálových.fondů obchodních korporací, které PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní a výdaje na pořízení podílů):

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (1.432.557 tis. Kč)
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (1.565.500 tis. Kč)

Nedílnou součástí účetní závěrky je rozvaha a výkaz zisku a ztráty.

12/23

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31.12.2015

Nejvýznamnější úbytky dlouhodobého finančního majetku:

BB C – Building Nová DELTA, s.r.o. (1.786 tis. Kč) – prodej 100% podílu
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (377.108 tis. Kč) – redukce (výplata) z ostatních kapitálových fondů

K následujícím podílům je zřízeno zástavní právo:

BB C – Building ALPHA, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch Komerční banky, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407, IČ: 45317054 na základě zástavní smlouvy ze dne 11.11.2014. K podílu byl na základě zástavní smlouvy ze dne 11.11.2014 zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch Komerční banky, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407, IČ: 45317054, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 31.12.2030.

Datum vzniku zástavního práva: 20. listopadu 2014

BB C – Building BETA, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch Komerční banky, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 č.p. 969, PSČ 11407, IČ: 45317054 na základě zástavní smlouvy k podílu ze dne 10.12.2015. K podílu byl na základě zástavní smlouvy ze dne 10.12.2015 zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu, jako věcné právo ve prospěch Komerční banky, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 č.p. 969, PSČ 11407, IČ: 45317054, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 31.12.2030.

Datum vzniku zástavního práva: 4. ledna 2016

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská čp. 1525/č.o. 1, PSČ 140 92, IČ: 649 48 242 na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ze dne 21. 4. 2015, zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská čp. 1525/č.o. 1, PSČ 140 92, IČ: 649 48 242, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 21. 4. 2029.

Datum vzniku zástavního práva: 16. května 2015

B. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)

Poskytnuté zápůjčky a úvěry			
Dlužník	2014	2015	Subordinace (A/N)
BB C – Building G, a.s.	34.717	81.723	A
BB C Bulding OMEGA, a.s.	60.350	60.020	N
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	0	0	-
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (za rok 2014 právní předchůdce BBC – Nová Brumlovka, a.s.)	22.918	0	-
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	2.050		-
Karolína Development, a.s.	1.590	0	-
Rezidenční park Baarova, a.s.	0	0	-
BB C - SERVICES, s.r.o.	620	34.628	N
Office Park Roztyly, a.s.	211.430	149.870	N
BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.	117.643	284	A
BBC – Investments, a.s.	3.541	81.711	A
PST – Project A, a.s.	167.000	195.000	N
PST – Project D, a.s.	0	2.300	N
PST – Project E, a.s.	2.662	214.856	N
North Star Centre – Birch House, a.s.	160	1.510	N
Real Estate OSTRAVA, a.s.	32.568	32.568	N
PST – Project C, a.s.	10.500	16.750	N
Balance Club Brumlovka, a.s.	0	660	N
BB C – Building ALPHA, s.r.o.	205.976	229.713	A
BB C – Building BETA, s.r.o.	0	411.720	A
<i>Celkem</i>	873.725	1.513.312	

Zápůjčky a úvěry juniorní povahy, tj. pohledávky z těchto zápůjček jsou podřízeny pohledávkám jiného věřitele (financující banky), který má zástavu na nemovitostech, a tyto jsou úročeny sazbou 7,5% p.a., která reflektuje vyšší riziko nesplacení. Zápůjčky a úvěry do obchodní korporace seniorní povahy (pohledávky z těchto zápůjček nejsou podřízeny pohledávkám jiných věřitelů) jsou úročeny sazbou 0,1% p.a.

Splatnost všech zápůjček a úvěrů je 31.12.2026 s možností předčasných splátek bez omezení

5. POHLEDÁVKY

K 31. 12. 2015 (ani k 31.12.2014) společnost neeviduje pohledávky po lhůtě splatnosti více než 90 dnů.

C.II.2. Dlouhodobé pohledávky – ovládající a řídící osoba. Změna respektuje úpravu podmínek jednotlivých smluv o zápůjčce a úvěru. Společnost zde k 31.12.2015 eviduje pohledávky vzniklé úročením zápůjček a úvěrů obchodním korporacím ve skupině. Úroky se dle smluv kapitalizují k jistině půjčky.

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31.12.2015

Balance Club Brumlovka, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	5
BBC - Building G, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	14 677
BBC Investments, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	3 111
BBC-SERVICES, s.r.o.	úroky z úvěru a zápůjčky	18
Karolina Development, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	2
Nort Star Centre - Birch House, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	1
Office park Roztyly, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	28 097
BB C - Building OMEGA, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	6 735
PST - Project A, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	186
PST - Project C, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	15
PST - Project D, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	1
PST - Project E, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	157
CELKEM		53 005

Krátkodobé pohledávky – ovládající a řídicí osoba představují úroky z poskytnutých zápůjček a úvěrů (viz předchozí bod - Dlouhodobý finanční majetek). Tyto budou hrazeny příjemci zápůjček a úvěrů do jednoho roku od ukončení úrokového období, což je uplynulý kalendářní rok. V účetní závěrce k 31. 12. 2014 jsou úroky z poskytnutých zápůjček a úvěrů vykázány v řádku aktiv C.II.2. Dlouhodobé pohledávky – ovládající a řídicí osoba

BB C - Building ALPHA, s.r.o.	úroky z úvěru a zápůjčky	4 260
BB C - Building BETA, s.r.o.	úroky z úvěru a zápůjčky	1 777
Real Estate OSTRAVA, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	49
Rezidenční park Baarova, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	24
CELKEM		6 110

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

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Změny na účtech opravných položek (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2013	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2014	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2015
zákonné	0	766	0	766	766	0	1.532
ostatní	0	0	0	0	0	0	0

Společnost vytvořila k 31. 12. 2014 opravnou položku ve výši 50% k pohledávce za obchodní korporaci Metrostav a.s. v celkové výši 1.532 tis. Kč. K 31.12.2015 dotvořila společnost opravnou položku i na zbývajících 50% pohledávky. Společnost nabyla v roce 2013 pohledávku postoupením od obchodní korporace BB C – Nová Brumlovka, a.s. (nyní PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.) Jednalo se o pohledávku za obchodní korporaci Metrostav a.s. z titulu náhrady škody a ušlého zisku způsobené závažnou vadou díla.

K datu sestavení účetní závěrky probíhá arbitrážní řízení, jehož ukončení je odhadováno na druhou polovinu roku 2016.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku společnost eviduje pouze běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k 31. 12. 2015 činí 514.638 tis. Kč (31. 12. 2014 – 437.882 tis. Kč).

8. OSTATNÍ AKTIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ

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

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2013	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2014	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2015
Počet akcií	1.600			1.600	5400		7.000
Základní kapitál	800.000			800.000	2.700.000		3.500.000*
Rezervní fond	4.836	84		4.920	474		5.394
Statutární a ostatní fondy				8.000		8.000	0
Statutární a ostatní fondy							
Vlastní akcie a podíly	0	-8.000		-8.000			-8.000
Výsledek hospodaření minulých let (zisk)	33.978	1.592		35.570	17.019		52.589
Výsledek hospodaření běžného účetního období	1.675			9.494			2.071
Vlastní kapitál	848.489			849.984			3.552.054

Základní kapitál společnosti se skládá ze 7.000 kmenových akcií na jméno plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 500.000 Kč / kus.

Akcionáři rozhodli na valné hromadě, konané dne 23.12.2015, o navýšení základního kapitálu úpisem dalších 5400 ks akcií s nominální hodnotou 500.000 Kč/kus na o 2.700.000 tis. Kč na celkovou hodnotu 3.500.000 tis. Kč. tato skutečnost byla zapsána do Veřejného rejstříku dne 21.1.2016. *Vzhledem k datu zápisu navýšení ZK do OR k datu 26.1.2016 je v rozvaze k 31.12.2015 uváděno navýšení v řádce A.1.3. – Změny základního kapitálu. Navýšení základního kapitálu proběhlo kapitalizací úvěrů či zápůjček, které akcionáři poskytli společnosti v souvislosti s převody podílů v obchodních korporacích BB Centrum - FILADELFIE, a.s., BB C - Nová Brumlovka, a.s. a BB C - Building Nová Delta, s.r.o. do vlastnictví dceřiných obchodních korporací PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. Důvodem pro významné kapitálové posílení byla stabilizace zdrojů společnosti v období akviziční expanze a zvýšení komfortu externích dluhových investorů.

Na základě rozhodnutí valných hromad společnosti konaných dne 30. 6. 2014 a 30.6.2015 bylo schváleno níže uvedené použití hospodářského výsledku za rok 2013 a 2014.

Z hospodářského výsledku roku 2013 ve výši 1.675 tis. Kč bylo na základě rozhodnutí valné hromady převedeno 84 tis. Kč do rezervního fondu a zbytek ve výši 1.592 tis. Kč byl převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Z hospodářského výsledku roku 2014 ve výši 9.494 tis. Kč bylo na základě rozhodnutí valné hromady převedeno 494 tis. Kč do rezervního fondu a zbytek ve výši 9.019 tis. Kč byl převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Dle rozhodnutí mimořádné valné hromady byl v roce 2013, z důvodu nabytí vlastních akcií, vytvořen převodem z nerozděleného zisku minulých let rezervní fond ve výši pořizovací hodnoty nabytých akcií 8.000 tis. Kč. Tento fond byl k 31.12.2015 rozpuštěn do nerozděleného zisku z minulých let.

Vedení společnosti doporučí valné hromadě následující rozdělení výsledku hospodaření za rok 2015 následovně. Hospodářský výsledek roku 2015 ve výši 2.071 tis. Kč bude převeden na účet nerozděleného zisku minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

Dividendy nebyly v roce 2013, 2014 ani 2015 vypláceny.

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2013	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2014	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2015
zákonné	0	0	0	0	0	0	0
ostatní	0	0	0	0	0	0	0

Společnost neeviduje k 31.12.2015 (ani k 31. 12. 2014) v účetnictví žádné rezervy.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje přijaté dlouhodobé zápůjčky a úvěry od akcionářů společnosti k 31.12.2015 ve výši 766.045 tis. Kč. (2014 – 208.108 tis. Kč). Zápůjčky jsou podrobně popsány v bodu 20.

Společnost vydala v roce 2014 emisi obligací v celkové výši 550.000 tis. Kč s úrokovou sazbou 5,25% p.a. a se splatností k 31.12.2017. Úrokové závazky jsou spláceny vždy zpětně za každé kalendářní čtvrtletí.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2015 a 31. 12. 2014 neevidovala společnost žádné krátkodobé závazky více než 90 dnů po lhůtě splatnosti.

K 31. 12. 2015 neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka ve prospěch věřitele.

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

Společnost neviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost neviduje k 31.12.2015 (ani k 31.12.2014) žádné závazky z titulu bankovních úvěrů nebo finančních výpomocí.

14. OSTATNÍ PASIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ

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

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší a zahrnují především časově rozlišené příjmy z odměny za ručení za úvěr ve výši 180 tis. Kč (31. 12. 2014 – 225 tis. Kč).

15. DERIVÁTY

Společnost nemá k 31. 12. 2015 uzavřeny žádné derivátové operace, což je doloženo bankovní konfirmací.

16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnost trvale vykazuje kladný hospodářský výsledek, k 31.12.2015 nemá žádnou kumulovanou daňovou ztrátu.

Společnost dosáhla za kalendářní rok 2015 zisku před zdaněním ve výši 4.719 tis. Kč a vykázala splatnou daň z příjmů ve výši 2.999 tis. Kč a odložený daňový závazek ve výši 29 tis. Kč.

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

Položky odložené daně	2015		2014	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	322	0	0	29
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	0	0	0	0
OP k dlouhodobému majetku	0	0	0	0
Rezervy	0	0	0	0
SWAP	0	0	0	0
Zajištění nederivátem	0	0	0	0
Daňová ztráta z minulých let	0	0	0	0

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31.12.2015

Celkem	322	29
Netto	322	29

Meziroční změna odloženého daňového závazku k 31.12.2015 činí 351 tis. Kč (k 31. 12. 2014 činí 29 tis. Kč) a byla zaúčtována ve prospěch účtu 592 Daň z příjmů z běžné činnosti – odložená a na vrub účtu 481 Odložený daňový závazek a pohledávka. Konečný zůstatek účtu 481 k 31.12.2015 představuje odloženou daňovou pohledávku ve výši 322 tis. Kč.

17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k 31. 12. 2015 žádný majetek nevykázaný v rozvaze. Společnost měla k 31.12.2015 následující závazky, které nebyly evidovány v rozvaze. Jedná se o platební a neplatební garance poskytnuté bankám financující projekty obchodních korporací buď v rámci konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP nebo obchodní korporace se shodnou akcionářskou strukturou jako má PASSERINVEST GROUP, a.s. a dále pak závazky z leasingových smluv.

A. PLATEBNÍ GARANCE

1) PASSERINVEST GROUP a.s. x New Karolina Office Development a.s.

„**Project Support Agreement**“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („sponzor PSG“), PST – Project E, a.s. („sponzor PST“), New Karolina Office Development, a.s. („dlužník“) a Raiffeisenbank, a.s. („banka“) ze dne 24.5.2012 – zajištění úvěru ve výši 715.900 tis. Kč poskytnutého bankou dlužníkovi ve formě závazku sponzora PSG uhradit případné vícenáklady s výstavbou budovy Nová Karolina Park. Záruka je až do výše 116.800 tis. Kč.

2) PASSERINVEST GROUP, a.s. x BB C – Building DELTA a.s. (k datu účetní závěrky BB C – Building Nová DELTA s.r.o.)

„**Corporate Guarantee**“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („ručitel“) a Raiffeisenbank, a.s. („banka“) ze dne 25.8.2015 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou BB C – Building Nová DELTA, s.r.o. („dlužník“) ve výši 85.000 tis. EUR za nesplnění povinností dlužníka, resp. prodlení s jakýmkoliv platebním závazkem dlužníka delším než 15 pracovních dnů podle dle smlouvy o úvěru/hedgingové dokumentace do výše 400.000 tis.Kč.

3) PASSERINVEST GROUP, a.s. x BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.

„**Patronage Agreement**“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („sponzor PSG“), Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, Zbyňkem Passerem, Ing. Vladimírem Kloudou (sponzoři), BB C – Building Nová DELTA, s.r.o. („dlužník“) a Raiffeisenbank, a.s. („banka“) ze dne 20.8.2015 – zajištění úvěru ve výši 85.000 tis. EUR poskytnutého bankou dlužníkovi ve formě závazku sponzora PSG uhradit případné vícenáklady s výstavbou budovy DELTA,

B. NEPLATEBNÍ GARANCE

4) PASSERINVEST GROUP, a.s. x BB C – Building ALPHA, s.r.o. x Komerční Banka, a.s.

„**Patronátní smlouva**“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („investor“), BB C – Building ALPHA, s.r.o. („dlužník“) a Komerční bankou a.s. („banka“) ze dne 7.11.2014. Investor přímo neručí bance za dlužníka,

avšak prohlašuje, že neprodá podíl v dlužníkovi, nesníží podíl na základním kapitálu a nevyplatí podíl na zisku dlužníka ani jakákoliv další plnění ve prospěch třetích osob (s výjimkami uvedenými v této smlouvě).

5) PASSERINVEST GROUP, a.s. x BB C – Building BETA, a.s. x Komerční Banka, a.s.

„Patronátní smlouva“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („investor“), BB C – Building BETA, s.r.o. („dlužník“) a Komerční bankou a.s. („banka“) ze dne 8.12.2015. Investor přímo neručí bance za dlužníka, avšak prohlašuje, že neprodá podíl v dlužníkovi, nesníží podíl na základním kapitálu a nevyplatí podíl na zisku dlužníka ani jakákoliv další plnění ve prospěch třetích osob (s výjimkami uvedenými v této smlouvě).

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle společnosti.

C. JINÉ ZÁVAZKY

6) PASSERINVEST GROUP, a.s. x ALD Automotive s.r.o.

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou ALD Automotive s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 3 automobily. Měsíční splátka činí celkem 140 tis. Kč bez DPH.

7) PASSERINVEST GROUP, a.s. x ŠkoFIN s.r.o.

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou ŠkoFIN, s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 1 automobil. Měsíční splátka činí celkem 12 tis. Kč bez DPH.

18. VÝNOSY

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

	2015		2014	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	98.326	0	90.841	0
Tržby z prodeje majetku	0	0	1.070	0
Ostatní provozní výnosy	31	0	2	0
Tržby z prodeje CP a podílů	15.650*	0	14.326	0
Výnosy z krátkodobého finančního majetku	298	0	380	0
Výnosy z přecenění CP a derivátů	0	0	0	0
Výnosové úroky**	29.039	0	2.131	0
Ostatní finanční výnosy	828	0	3.515	0
Výnosy celkem	144.172	0	112.265	0

*Jedná se o tržby z prodeje 1% podílu v obchodní korporaci BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.

**Jedná se o úroky z úvěrů a zápůjček obchodním korporacím ve skupině.

19. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	Celkový počet zaměstnanců	Celkový počet zaměstnanců
Průměrný počet zaměstnanců	41	37
Mzdy	32.417	25.345
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	10.918	8.588
Sociální náklady	597	539
Odměny statutárních orgánů	250	15
Osobní náklady celkem	44.182	34.487

20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2015 a 2014 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné zápůjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo těch uvedených v bodě 19.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Radim Passer	31. 12. 2022	653.923	178.113
Ing. Jan Malík	31. 12. 2022	40.057	10.713
Marie Passerová	31. 12. 2022	40.055	10.713
Zbyněk Passer	31. 12. 2022	20.004	5.356
Ing. Vladimír Klouda	31. 12. 2022	12.006	3.213
Celkem		766.045	208.108

Jedná se o dlouhodobé zápůjčky akcionářů do společnosti. Zápůjčky jsou úročeny sazbou 0,1% p.a. Společnost plánuje splatit zápůjčky v časovém horizontu 5 ti let.

Zápůjčky k majoritním akcionářům jednajícím ve shodě (Radim Passer, Marie Passerová, Zbyněk Passer) jsou vykazovány na řádku rozvahy B .II. 2. – Závazky ovládaná nebo ovládající osoba. Zápůjčky k minoritním akcionářům (Ing. Jan Malík, Ing. Vladimír Klouda) jsou vykazovány na řádku rozvahy B. II. 4. – Závazky ke společníkům.

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

Společnost realizovala tržby z hlavní činnosti převážně s propojenými osobami.

21. SOUDNÍ SPORY

Společnost nabyla v roce 2013 pohledávku postoupením od obchodní korporace BB C – Nová Brumlovka, a.s. Jednalo se o pohledávku za obchodní korporací Metrostav, a.s. z titulu vzniku škody způsobené závažnou vadou díla, nabytou za hodnotu dle ocenění znalce ve výši 1.532 tis. Kč (včetně souvisejících nákladů). Nyní probíhá arbitrážní řízení, které nebylo k datu sestavení účetní závěrky uzavřeno. K uvedené pohledávce byla, z důvodu opatrnosti, vytvořena opravná položka ve výši 100 % z její hodnoty.

22. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnější částkou výnosů jsou výnosy z prodeje služeb ve výši 98.326 tis. Kč (2014 – 90.841 tis. Kč). Jedná se o služby poskytované v souvislosti s řízením developerských projektů, dále výnosy z property managementu, asset managementu a provize ze zprostředkování prodeje či pronájmu nemovitostí.

Odměny statutárnímu auditorovi (v tis. Kč):

Služby	2015	2014
Povinný audit účetní závěrky	195	130
Jiné ověřovací služby	0	0
Daňové poradenství	102	270
Jiné neauditorské služby	120	160
Celkem	417	560

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

	2015	2014
Služby spojené s nájmem	962	1.370
Nájemné	8.522	8.588
Právní služby	5.700	5.361
Odborné služby – inženýrské služby, příprava studií	405	1.642
Účetní a ekonomické poradenství	312	1.935
Úroky z dluhopisů	28.870	9.969
Ostatní finanční náklady	15.798	3.397
Celkem významné položky	60.569	32.262

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

	2015	2014
Projektové řízení	35.584	50.371
Property management (správní služby)	13.968	10.346
Zprostředkování (pronájem a prodej nemovitostí)	16.924	23.436
Asset management	31.059	5.904
Kurzové zisky	794	3.364
Výnosové úroky	29.039	2.131
Celkem významné položky	127.368	95.552

23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2015 zisk před zdaněním ve výši 4.719 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 3.552.054 tis. Kč. Lze tedy předpokládat, že společnost bude pokračovat ve své činnosti i v dalších letech. Účetní závěrka k 31. 12. 2015 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání.

24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Dne 21. 1. 2016 bylo ve Veřejném rejstříku zapsáno navýšení základního kapitálu společnosti na částku 3.500.000 tis. Kč. Základní kapitál se po tomto navýšení skládal celkem ze 7000 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 500 000 Kč. Dne 13.4.2016 rozhodla valná hromada za účasti notáře o dalším navýšení základního kapitálu a to o 500.000 tis. Kč na celkovou hodnotu 4.000.000 tis. Kč. Tato skutečnost nebyla do data vyhotovení účetní závěrky zapsána do Veřejného rejstříku. Žádné další významné události po rozvahovém dni nenastaly.

Sestaveno dne: 13. 4. 2016

Jméno a podpis
statutárního orgánu účetní jednotky:

Radim Passer,
předseda
představenstva

Sestavil:

P. Pelnář

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

k 30.6.2016

PASSERINVEST GROUP, a.s. (mateřský podnik)

IČ: 261 18 963

Želetavská 1525/1, Praha 4, 140 00

Konsolidovaná rozvaha k 30.6.2016 (v tis. Kč)

Společnost: PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963, Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4

Označ.	Text	Řádek	Běžné účetní období (k 30.6.2016)	Minulé účetní období (k 31.12.2015)	Minulé účetní období (k 30.6.2015)	Rozdíl 30.6.2016 31.12.2015
	AKTIVA CELKEM	001	12 396 059	12 284 815	7 945 057	111 244
B.	Dlouhodobý majetek	003	10 913 664	10 904 011	6 615 194	9 653
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	2 239	1 971	2 251	268
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	413	530	432	-117
B.I.2.1.	Software	007	413	530	432	-117
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	1 231	1 441	1 819	-210
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	595	0	0	595
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	595	0	0	595
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	9 980 632	10 013 377	5 349 982	-32 745
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	9 814 347	9 825 950	5 260 304	-11 603
B.II.1.1.	Pozemky	016	909 983	909 983	517 831	0
B.II.1.2.	Stavby	017	8 904 364	8 915 967	4 742 473	-11 603
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	164 377	175 910	87 648	-11 533
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	433	433	433	0
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	433	433	433	0
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	1 475	11 084	1 597	-9 609
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	795	9 213	0	-8 418
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	680	1 871	1 597	-1 191
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	930 793	888 663	1 262 961	42 130
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	17 067	17 067	13 146	0
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	912 133	871 596	1 249 815	40 537
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	1 593	0	0	1 593
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	1 593	0	0	1 593
B.IV.	Konsolidační rozdíl		-32 723	-36 828	0	4 105
C.	Oběžná aktiva	037	1 087 711	1 047 318	1 289 177	40 393
C.II	Pohledávky	046	110 031	196 903	450 222	-86 872
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	644	53 327	0	-52 683
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	0	53 005	0	-53 005
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051	644	322	0	322
C.III.2.	Krátkodobé pohledávky	057	109 387	143 576	450 222	-34 189
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	36 363	47 673	59 905	-11 310
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	73	0	-73
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	73 024	95 830	390 317	-22 806
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062	0	0	700	0
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	6 752	6 975	680	-223
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	8 338	7 684	7 844	654
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	57 934	81 120	282 582	-23 186
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	0	51	98 511	-51
C.IV.	Peněžní prostředky	071	977 680	850 415	838 955	127 265
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	523	346	163	177
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	977 157	850 069	838 792	127 088
D.	Časové rozlišení aktiv	074	427 407	370 314	40 686	57 093
D.1.	Náklady příštích období	075	65 226	69 097	28 590	-3 871
D.3.	Příjmy příštích období	077	362 181	301 217	12 096	60 964

Označ.	Text	Řádek	Běžné účetní období (k 30.6.2016)	Minulé účetní období (k 31.12.2015)	Minulé účetní období (k 30.6.2015)	Rozdíl 30.6.2016 31.12.2015
	PASIVA CELKEM	001	12 396 059	12 284 815	7 945 057	111 244
A.	Vlastní kapitál	002	4 199 527	3 732 209	1 006 933	467 318
A.I.	Základní kapitál	003	3 992 000	3 492 000	792 000	500 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	4 000 000	800 000	800 000	3 200 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	005	-8 000	-8 000	-8 000	0
A.I.3.	Změny základního kapitálu	006	0	2 700 000	0	-2 700 000
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	007	176 994	214 414	333 109	-37 420
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	176 994	214 414	333 109	-37 420
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	346 085	346 085	488 237	0
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	011	-169 091	-131 671	-155 128	-37 420
A.III.	Fondy ze zisku	015	5 394	5 394	13 394	0
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	016	5 394	5 394	5 394	0
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	017	0	0	8 000	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	20 401	47 915	-81 544	-27 514
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	019	53 931	53 078	44 619	853
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	020	-33 530	-5 163	-126 163	-28 367
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období +/-	022	4 738	-27 514	-50 026	32 252
B.+C.	Cizí zdroje	024	8 175 418	8 517 711	6 913 876	-342 293
B.	Rezervy	025	2 021	2 021	10 096	0
B.4.	Ostatní rezervy	029	2 021	2 021	10 096	0
C.	Závazky	030	8 173 397	8 515 690	6 903 780	-342 293
C.I.	Dlouhodobé závazky	031	7 740 934	7 957 666	6 724 841	-216 732
C.I.1.	Vydané dluhopisy	032	549 910	549 910	549 910	0
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	034	549 910	549 910	549 910	0
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	035	6 101 693	5 665 382	3 638 924	436 311
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	036	39 577	38 476	21 778	1 101
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	039	112 795	739 327	1 940 554	-626 532
C.I.8.	Odložený daňový závazek	041	926 644	910 547	437 312	16 097
C.I.9.	Závazky - ostatní	042	10 315	54 024	136 363	-43 709
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	043	10 315	53 844	136 363	-43 529
C.I.9.3.	Jiné závazky	045	0	180	0	-180
C.II.	Krátkodobé závazky	046	432 463	558 024	178 939	-125 561
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	050	142 270	139 584	114 456	2 686
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	051	57 530	92 417	40 654	-34 887
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	052	150 698	242 040	9 445	-91 342
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	054	0	19	0	-19
C.II.8.	Závazky ostatní	056	81 965	83 964	14 384	-1 999
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	057	0	2	0	-2
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	059	2 569	2 145	1 513	424
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	060	1 512	1 103	979	409
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	061	6 325	23 154	7 180	-16 829
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	062	17 520	938	2 619	16 582
C.II.8.7.	Jiné závazky	063	54 039	56 622	2 093	-2 583
D.	Časové rozlišení	064	21 114	34 895	24 248	-13 781
D.1.	Výdaje příštích období	065	8 091	21 248	21 969	-13 157
D.2.	Výnosy příštích období	066	13 023	13 647	2 279	-624



Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST GROUP, a.s.

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty za období od 1.1.2016 do 30.6.2016 (v tis. Kč)
 Společnost: PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963, Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4

Označ.	Text	Řádek	Běžné účetní období (01-06/2016)	Minulé účetní období (01-12/2015)	Minulé účetní období (01-06/2015)	Rozdíl 01-06/2016 01-06/2015
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	318 808	420 631	214 054	104 754
A.	Výkonová spotřeba	003	88 865	113 270	57 508	31 357
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	42 288	47 580	24 202	18 086
A.3.	Služby	006	46 577	65 690	33 306	13 271
D.	Osobní náklady	009	28 469	44 182	18 689	9 780
D.1.	Mzdové náklady	010	21 133	32 667	13 743	7 390
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	7 336	11 515	4 946	2 390
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	7 003	10 918	4 666	2 337
D.2.1.	Ostatní náklady	013	333	597	280	53
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	127 309	126 265	67 773	59 536
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	127 309	126 265	67 773	59 536
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	127 322	133 694	67 390	59 932
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	017	-13	-7 429	383	-396
E.4.	Odpisy záporného konsolidačního rozdílu		4 105	12 849	0	4 105
III.	Ostatní provozní výnosy	020	2 141	8 360	255	1 886
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	021	668	0	0	668
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	1 473	8 360	255	1 218
F.	Ostatní provozní náklady	024	4 744	16 451	5 312	-568
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	665	439	339	326
F.5.	Jiné provozní náklady	029	4 079	16 012	4 973	-894
*	Provozní výsledek hospodaření	030	75 667	141 672	65 027	10 640
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	7 179	13 672	6 006	1 173
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	7 156	13 374	5 811	1 345
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	23	298	195	-172
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	74 595	98 400	44 624	29 971
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	225	1 475	864	-639
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	74 370	96 925	43 760	30 610
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	5 804	14 774	14 479	-8 675
K.	Ostatní finanční náklady	047	17 321	106 638	97 353	-80 032
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-78 933	-176 592	-121 492	42 559
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	049	-3 266	-34 920	-56 465	53 199
L.	Daň z příjmů	050	-8 004	-7 406	-6 439	-1 565
L.1.	- splatná	051	3 988	5 581	1 500	2 488
L.2.	- odložená	052	-11 992	-12 987	-7 939	-4 053
**	Výsledek hospodaření po zdanění	053	4 738	-27 514	-50 026	54 764
***	Výsledek hospodaření za účetní období	055	4 738	-27 514	-50 026	54 764
*	Čistý obrat za účetní období	056	338 037	470 286	234 794	103 243

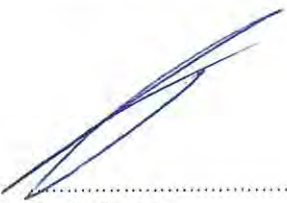


Radim Passer
 předseda představenstva
 PASSERINVEST GROUP, a.s.

Konsolidovaný přehled o peněžních tocích (Cash-Flow) - v tis. Kč
za období od 1.1.2016 do 30.6.2016 (minulé období 1.1.2015 do 30.6.2015)

Název mateřské společnosti: PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963

Označ.	Výkaz o peněžních tocích (Cash-Flow)	1.1.2016 - 30.6.2016	1.1.2015 - 30.6.2015
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	850 415	626 474
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-3 266	-56 465
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	184 736	106 391
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv	127 309	67 773
	Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)		
A.1.3.	Zisk (ztráta z prodeje stálých aktiv (-/+))	-668	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-)	67 416	38 618
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	-9 321	0
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	181 470	49 926
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-164 333	486 611
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-23 226	72 974
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	-141 107	413 637
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	17 137	536 537
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-74 595	-44 624
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů (+))	7 179	6 006
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-3 998	-1 500
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	0
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-54 277	496 419
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-100 530	-2 122 892
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	668	0
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	12 468	-231 143
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-87 394	-2 354 035
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)	-231 064	2 070 097
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	500 000	0
C.2.1.	Zvýšení pen. prostř. a pen. ekvivalentu z titulu zvýš. základního kapitálu, emisního ážia, ev. rezervních fondů včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	500 000	0
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	268 936	2 070 097
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	127 265	212 481
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	977 680	838 955



 Radim Passer
 předseda představenstva
 PASSERINVEST GROUP, a.s.

PASSERINVEST GROUP, a.s. (mateřský podnik)

IČ: 261 18 963

Želetavská 1525/1, Praha 4, 140 00

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30.6.2016

OBSAH

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

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

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, identifikační číslo 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:

- 2) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (IČ: 281 98 212) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy Filadelfie a Nová Brumlovka. Obě budovy se nachází v areálu BB Centra v Praze 4.
- 3) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (IČ: 041 72 108) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace vlastní 100% podílu v obchodní korporaci BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.
 - a) BB C – Building Nová DELTA, s.r.o. (IČ: 046 28 543) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu Delta, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4.
- 4) BB C – Building ALPHA, s.r.o. (IČ: 290 48 915) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu Alpha, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4.
- 5) BB C – Building BETA, s.r.o. (IČ: 275 98 632) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu Beta, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4.

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

Konsolidující jednotky za rok 2015, dle § 22a, odst.1) zákona o účetnictví, společně splnili kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude tato, pro výše uvedenou konsolidační skupinu, za rok 2015 sestavena.

Provedené změny v obchodním rejstříku konsolidačního celku za rok 2015 jsou uvedeny v základních přílohách k účetní závěrce jednotlivých obchodních korporací.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu:

K 30. 6. 2016 byl akcionářem mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (85,7714 %).

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 30. 6. 2016:

Představenstvo

Předseda: Radim Passer

Místopředseda: Ing. Vladimír Klouda

Člen: Ing. Martin Unger

Člen: Ing. Ondřej Plocek

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 2016 a 2015. **Tato konsolidovaná účetní závěrka je sestavována k datu 30. 6. 2016. Srovnávacím datem pro rozvahové položky je 31.12.2015, pro výsledkové položky 30.6.2015.**

Konsolidační celek splnil kritéria pro konsolidaci poprvé za kalendářní rok 2015, uvedené údaje k datu 30.6.2015 tedy slouží zejména pro korektní porovnání výsledkových hodnot za stejný časový úsek roku 2016 a roku 2015.

V rozvahových hodnotách k 30.6.2015 a výsledkových hodnotách za období od 1.1.2015 do 30.6.2015 nejsou zahrnuty společnosti BBC – Building DELTA, s.r.o. a BBC – Building BETA, s.r.o., které k datu 30.6.2015 nebyly součástí konsolidačního celku.

Metoda konsolidace

Pro konsolidovanou účetní závěrku byla použita přímá konsolidace plnou metodou 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.

Agregace položek výkazu zisku a ztráty v případě, že akvizice nastane v průběhu účetního období, zahrnuje pouze obraty po datu akvizice. To znamená, že v případě akvizice BBC – Building DELTA, s.r.o. a BBC – Building BETA, s.r.o., která proběhla v prosinci roku 2015, je pro účely konsolidace celý výsledek hospodaření posuzován jako předakviziční a obraty nejsou ve výkazu zisku a ztráty zahrnuty (týká se pouze hodnot k datu 31.12.2015).

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 osob v tomto upraveném ocenění.

Vyčíslení konsolidačního rozdílu

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

Účetní předpisy požadují odepisovat vzniklý konsolidační rozdíl rovnoměrným odpisem do 20 let. Zvolená doba odpisování musí být spolehlivě prokazatelná a nesmí porušovat princip věrného a poctivého obrazu předmětu účetnictví.

Záporný konsolidační rozdíl vykazovaný v konsolidované účetní závěrce byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společnosti BBC – Building ALPHA, s.r.o. a BBC – Building BETA, s.r.o. a vyplývá z rozdílu pořizovací ceny podílu a reálné hodnoty vlastního kapitálu ke dni akvizice.

Konsolidační rozdíl je vykázan v netto hodnotě, tj. snížení o dosavadní odpisy, které byly u obou stanoveny jako rovnoměrné po dobu 5 let. Tato doba byla stanovena s přihlédnutím ke stavu obsazenosti kupovaných objektů a předpokladu, že výnos ze zúčtování konsolidačního rozdílu bude kompenzovat zvýšené provozní náklady v období, než bude dosaženo 100% obsazenosti objektů

Záporný konsolidační rozdíl vyplývající z akvizice společnosti BBC- Building Nová DELTA, s.r.o. ve výši 8.951 tis. Kč. byl jednorázově odepsán ve prospěch výnosů v roce akvizice a to z důvodu, že nebyly identifikované položky, které by systematické odpisy tohoto rozdílu korigovaly, a tudíž byl po vzoru metody dle IFRS vyhodnocen jako tzv. výhodná koupě.

Konsolidační rozdíl se týká hodnot k 31.12.2015 a poměrnou částí se promítá do výkazů k 30.6.2016.

Vyloučení vzájemných vztahů

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

Vyloučení vztahů je prováděno na základě podkladů o vzájemných vztazích za sledované období, vyhotovených konsolidujícími jednotkami k rozvahovému dni.

3. ÚČETNÍ METODY

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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

	Počet let (od-do)
Software	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 nejsou součástí pořizovací ceny.

V případě nemovitostí zahrnuje ocenění i přecenění na reálné hodnoty dle znaleckých posudků vypracovaných pro účely přeměn společností realizovaných před akvizicí.

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

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

Jednotlivé obchodní korporace nevidují 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 – 15
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) Finanční majetek

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

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

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

d) Pohledávky

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

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

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

e) Deriváty

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

Deriváty se člení na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací. Zajišťovací deriváty jsou sjednány za účelem zajištění reálné hodnoty nebo za účelem zajištění peněžních toků. Aby mohl být derivát klasifikován jako zajišťovací, musí změny v reálné hodnotě nebo změny peněžních toků vyplývající ze zajišťovacích derivátů zcela nebo zčásti kompenzovat změny v reálné hodnotě zajištěné položky nebo změny peněžních toků plynoucích ze zajištěné položky a 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 také do finančních nákladů, resp. výnosů spolu s

příslušnou změnou reálné hodnoty zajištěného aktiva nebo závazku, která souvisí se zajišťovaným rizikem. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků, se účtují do vlastního kapitálu a v rozvaze se vykazuje prostřednictvím oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků. Neefektivní část zajištění se účtuje přímo do finančních nákladů, resp. výnosů.

f) Zajištění nederivátem

Obchodní korporace PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., která je součástí konsolidačního celku, je z titulu své činnosti vystavena měnovému riziku a úrokovému riziku. Eviduje dlouhodobý bankovní úvěr denominovaný v cizí měně a úročený proměnlivou úrokovou sazbou. V rámci celkové strategie v oblasti řízení úrokového a měnového rizika, usiluje společnost o zajištění proti variabilitě peněžních toků způsobených změnami tržních pohyblivých úrokových sazeb a změnami kursů. Tato obchodní korporace je nástupnickou společností projektových obchodních korporací, které čerpaly úvěry v eurech, za účelem financování výstavby nemovitostí. Od dokončení výstavby plynou obchodní korporaci příjmy z titulu pronájmu, rovněž v eurech. Obchodní korporace je tak přirozeně ekonomicky zajištěná, neboť inkaso nájmu 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 obchodní korporace, využívá obchodní korporace možnosti uplatňovat zajišťovací účetnictví. Cizoměnový závazek používá PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. jako zajišťovací nástroj pro zajišťování měnového rizika. Kurzové rozdíly ze závazku v cizí měně, kterým se PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. rozhodla 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.

V rámci fúze obchodních korporací došlo k refinancování původních úvěrů novým úvěrem a obchodní korporace tak nadále pokračuje v uplatňování zajišťovacího účetnictví.

g) 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.

h) Cizí zdroje

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

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

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

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

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

i) Devizové operace

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

j) Použití odhadů

Sestavení 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.

k) Účtování výnosů a nákladů

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

l) Daň z příjmů

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

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

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

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

m) Následné události

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

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

Mateřská společnost vykázala k 30.6.2016 držbu vlastních akcií ve výši 8.000 tis. Kč na řádku rozvahy A.1.2.- Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly. Žádné další změny ani opravy minulých období nebyly ve společnostech tvořících konsolidační celek provedeny.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Položka	Brutto				Oprávký celkem 30.6.2016	Opravné položky 30.6.2016	Netto 30.6.2016
	Stav k 1.1.2016	Přírůstky	Úbytky	Stav k 30.6.2016			
Dlouhodobý nehmotný majetek celkem	5 767	643	134	6 276	4 037	0	2 239
Software	3 236	48	134	3 150	2 737	0	413
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2 531	0	0	2 531	1 300	0	1 231
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	595	0	595	0	0	595

- Software - jedná se především o SW užívaný zaměstnanci mateřské firmy a dále o SW používaný k ovládání prvků v budovách.
- Jiný DNM – jedná se především o architektonické studie využitelnosti (zastavitelnosti) oblasti BB Centra, které si pro další rozvoj BB Centra objednala mateřská firma. Dále jsou zde prostředky vynaložené na tvorbu a rozvoj webových stránek

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Položka	Brutto				Oprávký celkem 30.6.2016	Opravné položky 30.6.2016	Netto 30.6.2016
	Stav k 1.1.2016	Přírůstky	Úbytky	Stav k 30.6.2016			
Dlouhodobý hmotný majetek celkem	11 188 647	127 389	12 581	11 303 455	890 277	432 546	9 980 632
Pozemky	909 983	0	0	909 983	0	0	909 983
Stavby	9 984 398	121 324	1 842	10 103 880	766 970	432 546	8 904 364
Sam. movité věci a soubory mov. věcí	282 749	6 065	1 130	287 684	123 307	0	164 377
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	433	0	0	433	0	0	433
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1 871	0	1 191	680	0	0	680
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	9 213	0	8 418	795	0	0	795

V položkách Stavby a Pozemky jsou zachyceny netto ceny jednotlivých budov a k nim náležejících pozemků, které jsou ve vlastnictví jednotlivých firem spadajících do konsolidačního celku (viz. odstavec 1). Nemovitosti jsou zastaveny ve prospěch financujících bank (viz. odstavec 13)

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

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek
Podíly v ovládaných a řízených osobách	17.067	0	0	17.067
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	871.596	53.005	-12.468	912.133
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	1.593	0	1.593
Celkem k 30.6.2016	888.663	54.598	-12.468	930.942

Jedná se o podíly, které drží mateřská společnost v níže uvedených obchodních korporacích včetně příplatku do Ostatních kapitálových fondů k datu 30.6.2016.

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu v tis. Kč	Výše podílu v %
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	3.180	11
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	690	1
Rezidenční park Baarova, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	720	1
RPB Leasing, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1
Roztyly Garden – Jasmine House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1
Roztyly Garden – Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1
Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1
Roztyly Garden – Rose House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1
BBC Investments, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1
North Star Centre – Birch House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1
Karolina Development, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	45	1
North Star Centre – Maple House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1
Real Estate OSTRAVA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1
PST – Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1
PST – Project C, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1
PST – Project D, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1
PST – Project E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	920	1
BB C – SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	760	1
BB C – Building OMEGA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	9.590	1
BB C – Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1
BB C – Building G, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	900	1
Zaokrouhlení		2	
Celkem		17.067	

Za období od 1.1.2016 do 30.6.2016 nedošlo k žádné změně v hodnotě podílů.

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní prostřednictvím obchodní korporace PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., BB C – Building ALPHA, s.r.o., BB C – Building BETA, s.r.o. a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (vlastník obchodní korporace BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.) komerční nemovitosti v oblasti administrativního parku BB Centra v Praze 4 - Michlí.

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

K následujícím podílům je zřízeno zástavní právo:

- BB C – Building ALPHA, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch Komerční banky, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407, IČ: 45317054 na základě zástavní smlouvy ze dne 11. 11. 2014. K podílu byl na základě zástavní smlouvy ze dne 11. 11. 2014 zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch Komerční banky, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407, IČ: 45317054, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 31. 12. 2030.

Datum vzniku zástavního práva: 20. listopadu 2014

- BB C – Building BETA, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch Komerční banky, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 č.p. 969, PSČ 11407, IČ: 45317054 na základě zástavní smlouvy k podílu ze dne 10. 12. 2015. K podílu byl na základě zástavní smlouvy ze dne 10.12.2015 zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu, jako věcné právo ve prospěch Komerční banky, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 č.p. 969, PSČ 11407, IČ: 45317054, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 31. 12. 2030.

Datum vzniku zástavního práva: 4. ledna 2016

- BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.

K podílu je zřízeno zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s. se sídlem Hvězdova 1716/2b, 14078 Praha 4, IČ 49240901, k zajištění: a) pohledávek v celkové výši 85.000.000 EUR s příslušenstvím z úvěrové smlouvy ze dne 20. 08. 2015 uzavřené mezi BB C - Building Nová DELTA, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 14000 Praha 4, IČ 04628543 (resp. jejím právním předchůdcem, společností BB C - Building DELTA, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 14000 Praha 4, IČ 27929701), jako dlužníkem, a Raiffeisenbank a.s. jako věřitelem; b) pohledávek z Hedgingových dokumentů (Hedging Documents, jak jsou definovány v úvěrové smlouvě) s příslušenstvím; c) pohledávek z Nákladů předčasného splacení (Break costs, jak jsou definovány v úvěrové smlouvě) s příslušenstvím; d) jiných existujících nebo v budoucnu (v období do 31.07.2052) vznikajících pohledávek Raiffeisenbank a.s. za BB C - Building Nová DELTA, s.r.o. s příslušenstvím, do celkové částky 170.000.000 EUR. K podílu je zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu Raiffeisenbank a.s. jako věcné právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČ 4920901, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 31. 07. 2052.

Datum vzniku zástavního práva: 14. prosince 2015

- PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská čp. 1525/č.o. 1, PSČ 140 92, IČ: 649 48 242 na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ze dne 21. 4. 2015, zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věčné právo ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská čp. 1525/č.o. 1, PSČ 140 92, IČ: 649 48 242, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 21. 4. 2029.

Datum vzniku zástavního práva: 16. května 2015

A. POSKYTNUTÉ ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI (v tis. Kč)

Poskytnuté zápůjčky a úvěry			
Dlužník	K 30.6.2016	K 31.12.2015	Subordinace (A/N)
BB C – Building G, a.s.	100.146	81.723	A
BB C Bulding OMEGA, a.s.	68.288	60.020	N
BB C - SERVICES, s.r.o.	34.664	34.628	N
Office Park Roztyly, a.s.	178.056	149.870	N
BBC – Investments, a.s.	87.995	81.711	A
PST – Project A, a.s.	201.287	195.000	N
PST – Project D, a.s.	2.302	2.300	N
PST – Project E, a.s.	215.120	214.856	N
North Star Centre – Birch House, a.s.	4.413	1.510	N
Real Estate OSTRAVA, a.s.	388	32.568	N
PST – Project C, a.s.	19.474	16.750	N
Balance Club Brumlovka	0	660	N
<i>Celkem</i>	912.133	871.596	

Půjčky vyloučené v rámci konsolidace

BB C – Building ALPHA, s.r.o.	230.605	229.713	A
BB C – Building BETA, s.r.o.	413.319	411.720	A
<i>Celkem</i>	643.924	641.433	

Zápůjčky a úvěry juniorní povahy, tj. pohledávky z těchto půjček jsou podřízeny pohledávkám jiného věřitele (financující banky) jsou úročeny sazbou 7,5% p.a., která reflektuje vyšší riziko nesplacení. Zápůjčky a úvěry do obchodních korporací seniorní povahy (pohledávky z těchto půjček nejsou podřízeny pohledávkám jiných věřitelů) jsou úročeny sazbou 0,1% p.a.

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

5. POHLEDÁVKY

K 30. 6. 2016 eviduje skupina pohledávky po lhůtě splatnosti více než 90 dnů v částce 188 tis. Kč. K této pohledávce byla vytvořena opravná položka ve výši 103 tis. Kč.

Dlouhodobé pohledávky

Na účtech dlouhodobých pohledávek v celkové výši 53.327 tis. Kč je evidována odložená daňová pohledávka ve výši 644 tis. Kč. K datu 31.12.2015 zde byly evidovány pohledávky z nesplacených úroků ze zápůjček a úvěrů ve výši 53.005 tis. Kč. Tyto úroky byly kapitalizovány a k datu 30.6.2016 jsou součástí položky Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládajícího osoba jako součástí dlouhodobého finančního majetku.

Krátkodobé pohledávky

Na účtech pohledávek z obchodních vztahů ve výši 36.363 tis. Kč eviduje konsolidační skupina pohledávky z nesplacených faktur z běžného obchodního styku, dále pohledávky za Finančním úřadem z titulu nadměrného odpočtu DPH ve výši 6.752 tis. Kč a dále zaplacené krátkodobé provozní zálohy ve výši 8.338 tis. Kč.

Na Dohadných účtech aktivních je zachycen především odhad služeb poskytovaných k nájemnému, který bude přeúčtován na nájemce v jednotlivých budovách, a to celkem ve výši 57.934 tis. Kč.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Konsolidační celek má vytvořeny k 30. 6. 2016 opravné položky k pohledávkám ve výši 103 tis. Kč (viz. odstavec 5. Pohledávky) a dále má vytvořenu opravnou položku k pohledávce za obchodní korporací Metrostav, a.s. v celkové výši 1.532 tis. Kč.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku konsolidační celek eviduje běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k 30. 6. 2016 činí 977.680 tis. Kč.

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období konsolidační skupiny 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 provize za zprostředkování pronájmu nemovitostí a časové rozlišení pronájmu reklamních ploch.

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).

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 30. 6. 2016	Zůstatek k 31. 12. 2015
Základní kapitál	4.000.000	800.000
Vlastní akcie a podíly	- 8.000	- 8.000
Změny základního kapitálu		2.700.000
Ostatní kapitálové fondy	346.085	346.085
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	-169.091	-131.671
Rezervní fond	5.394	5.394
Výsledek hospodaření minulých let	20.401	47.915
Výsledek hospodaření běžného účetního období	4.738	-27.514
Vlastní kapitál	4.199.527	3.732.209

Základní kapitál mateřské společnosti se skládá ze 8.000 kmenových akcií na jméno plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 500.000 Kč / kus.

Akcionáři rozhodli na valné hromadě, konané dne 13.12.2015, o navýšení základního kapitálu úpisem dalších 5400 ks akcií s nominální hodnotou 500.000 Kč/kus o 2.700.000 tis. Kč na celkovou hodnotu 3.500.000 tis. Kč. tato skutečnost byla zapsána do OR dne 21.1.2016. Vzhledem k datu zápisu navýšení ZK do OR k datu 21.1.2016 je v rozvaze k 31.12.2015 uváděno navýšení v řádce A.I.3. – Změny základního kapitálu. Navýšení základního kapitálu proběhlo kapitalizací půjček, které akcionáři poskytli Společnosti v souvislosti s akvizicemi budov BBC Filadelfie, BBC Brumlovka a BBC Delta prostřednictvím dceřiných obchodní korporací PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. a PASSERINVEST BBC 2 s.r.o. Důvodem pro významné kapitálové posílení byla stabilizace zdrojů Společnosti v období akviziční expanze a zvýšení komfortu externích dluhových investorů.

Valná hromada mateřské společnosti přijala dne 13.4.2016 rozhodnutí o zvýšení základního kapitálu o 500.000 tis. Kč, tj. z částky 3.500.000 tis. Kč na částku 4.000.000 tis. Kč. Uvedené navýšení základního kapitálu je hlavní důvodem zvýšení vlastního kapitálu ve sledovaném období.

Rozdíly z přecenění majetku a závazků zahrnují k datu účetní závěrky nerealizované kursové rozdíly vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví zajištění nederivátem ve výši -169.091 tis. Kč a související odloženou daň ve výši 32.127 tis. Kč.

Dividendy nebyly v roce 2014, 2015 ani za část roku 2016 žádnou společností konsolidačního celku vypláceny.

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 30.6.2016	Zůstatek k 31. 12. 2015
zákonné	0	0
ostatní	2.021	2.021

Konsolidační skupina eviduje k 30. 6. 2016 na svých účtech rezervu na vratku DPH z majetku, který přestane být určitou částí využíván ke generování plnění (tržeb) zdaněných daní z přidané hodnoty. Za rok 2015 byla Finančnímu úřadu vrácena část daně z přidané hodnoty z takto využívaného majetku ve výši 8.075 tis. Kč a zároveň byla v této výši rozpuštěna rezerva. Zbytek rezervy, ve výši 2.021 tis. Kč bude rozpouštěn zároveň s dalšími vratkami DPH z majetku v následujících letech.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky konsolidačního celku k 30.6.2016 činí 7 740 934 tis. Kč.

Nejvýznamnější položkou je nesplacená výše bankovního úvěrů ve výši 6 101 693 tis. Kč (podrobnější informace v kapitole 13.)

Konsolidační celek eviduje k 30. 6. 2016 přijaté dlouhodobé zápůjčky od akcionářů (společníků) s rozhodujícím podílem na konsolidačním celku, kteří jednají ve shodě, v celkové výši 112.795 tis. Kč. Výrazné snížení této položky ve sledovaném období představuje kapitalizace těchto zápůjček formou navýšení základního kapitálu o 500 000 tis. Kč a dále částečné splacení zápůjček ve výši 120 000 tis. Kč.

Dále jsou zde evidovány závazky k akcionářům (společníkům) s nepodstatným vlivem ve výši 10.315 tis. Kč. Závazek je tvořen přijatými zápůjčkami.

Konsolidační 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 (3) měsíců. K 30. 6. 2016 byly evidovány složené kauce ve výši 39.577 tis. Kč.

Mateřská společnost vydala v roce 2014 emisi obligací v celkové výši 550.000 tis. Kč s úrokovou sazbou 5,25% p. a. se splatností k 31. 12. 2017. Úrokové závazky jsou spláceny vždy za každé kalendářní čtvrtletí zpětně. Z celkové částky je odečteno 90 tis. Kč – hodnota nakoupených vlastních obligací.

Konsolidační skupina eviduje na svých účtech rovněž odložený daňový závazek ve výši 926.644 tis. Kč.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 30. 6. 2016 eviduje konsolidační skupina závazky z obchodních vztahů ve výši 432 463 tis. Kč.

Zde je mimo jiné evidovaná část nesplacených bankovních úvěrů splatná do jednoho roku od rozvahového dne, tedy do 30.6.2017 v hodnotě 142 270 tis. Kč.

Dále jsou zde evidovány běžné závazky k dodavatelům z objednaných a vyfakturovaných služeb ve výši 150 698 tis. Kč. Největší podíl je tvořen závazky k obchodní korporaci GEMO OLOMOUC s.r.o. za stavební práce na vnitřní vestavbě v budově DELTA pro nájemce. Všechny závazky jsou před splatností.

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2016

Na ostatních krátkodobých závazcích jsou 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 opět o závazky stržené zaměstnancům z mezd a rovněž o vypočtenou, ale dosud nesplacenou daň z přidané hodnoty a závazky z daně z příjmů – celkem v hodnotě 6.325 tis. Kč.

K 30. 6. 2016 neměly obchodní korporace konsolidačního celku krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka ve prospěch věřitele.

Na účtech krátkodobých závazků konsolidační celek eviduje také přijaté zálohy. Jedná se o zálohy vybrané, ale nevyúčtované nájemcům v jednotlivých budovách. Vyúčtování probíhá až březnu/dubnu následujícího účetního období. Celkem je zde evidováno 57.530 tis. Kč.

Na dohadných účtech pasivních skupina eviduje především spotřebované, ale nevyfakturované dodávky služeb - celkem v částce 17.520 tis. Kč.

Na účtech jiných krátkodobých závazků v celkové výši 54.039 tis. Kč eviduje konsolidační skupina především závazky z krátkodobých derivátových operací, resp. zápornou reálnou hodnotu derivátů oceněnou a potvrzenou konfirmací protistrany ve výši 54.039 tis. Kč.

Skupina neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

13. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Přehledy přijatých úvěrů jednotlivými obchodními korporacemi ve skupině.

K 30.6.2016

Společnost	částka v EUR k 30.6.2016 (v tis. EUR)	částka v CZK k 30.6.2016 (v tis. Kč)	Splátky do 30.6.2017 (v tis. Kč)	splátky v následujících obdobích
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	116 280	3 154 676	104 179	3 050 497
BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.	71 849	1 949 271	0	1 949 271
BB C – Building ALPHA, s.r.o.	17 283	468 888	13 538	455 350
BB C – Building BETA, s.r.o.	24 737	671 128	24 553	646 575
CELKEM	230 149	6 243 963	142 270	6 101 693

K 31.12.2015

Společnost	částka v EUR k 31.12.2015 (v tis. EUR)	částka v CZK k 31.12.2015 (v tis. Kč)	Splátky do 31.12.2016 (v tis. Kč)	splátky v následujících obdobích
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	118 140	3 192 733	102 155	3 090 578
BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.	53 947	1 457 914	0	1 457 914
BB C – Building ALPHA, s.r.o.	17 528	473 694	13 242	460 452
BB C – Building BETA, s.r.o.	25 185	680 625	24 187	656 438
CELKEM	214 800	5 804 966	139 584	5 665 382

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

14. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především časové rozlišení plateb a nákladů do období, do kterého věcně a časově přísluší. K 30. 6. 2016 eviduje konsolidační celek na těchto účtech zůstatky ve výši 8.091 tis. Kč. Jedná se o časové rozlišení nezaplacených úroků z úvěru, časové rozlišení nevyfakturovaných služeb spojených nájmem (elektrina, teplo atd.)

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší a zahrnují především časově rozlišené příjmy z odměny za ručení za úvěr, časově rozlišené příjmy z nájemného. Celkový stav k 30. 6. 2016 je 13.023 tis. Kč.

15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Mateřská společnost trvale vykazuje kladný hospodářský výsledek, k 30. 6. 2016 nemá žádnou kumulovanou daňovou ztrátu

Odložená daň

Konsolidační celek vykazuje k datu 30.6.2016 odložený daňový závazek ve výši 926.644 tis. Kč, který plyne především z rozdílů účetních a daňových zůstatkových cen nemovitostí a dalšího dlouhodobého majetku. Na období od 1.1.2016 do 30.6.2016 došlo ke zvýšení této položky o 16 097 tis. Kč. Odložená daňová pohledávka byla vyčíslena na 644 tis. Kč.

16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Konsolidační skupina neměla k 30. 6. 2016 žádný majetek nevykázaný v rozvaze. Skupina měla k 30. 6. 2016 následující závazky, které nebyly evidovány v rozvaze. Jedná se o platební a neplatební garance poskytnuté bankám financující projekty obchodních korporací buď v rámci konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP nebo obchodní korporace se shodnou akcionářskou strukturou jako má PASSERINVEST GROUP, a.s. a dále pak závazky z leasingových smluv.

A. PLATEBNÍ GARANCE

1) PASSERINVEST GROUP a.s. x New Karolina Office Development a.s.

„Project Support Agreement“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („sponzor PSG“), PST – Project E, a.s. („sponzor PST“), New Karolina Office Development, a.s. („dlužník“) a Raiffeisenbank, a.s. („banka“) ze dne 24. 5. 2012 – zajištění úvěru ve výši 715.900 tis. Kč poskytnutého bankou dlužníkovi ve formě závazku sponzora PSG uhradit případné vícenáklady s výstavbou budovy Nová Karolina Park. Záruka je až do výše 116.800 tis. Kč.

2) PASSERINVEST GROUP, a.s. x BB C – Building DELTA, a.s. (k datu účetní závěrky BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.)

„Corporate Guarantee“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („ručitel“) a Raiffeisenbank, a.s. („banka“) ze dne 25. 8. 2015 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou BB C – Building Nová DELTA, s.r.o. („dlužník“) ve výši 85.000 tis. EUR za nesplnění povinností dlužníka, resp. prodlení s jakýmkoliv platebním závazkem dlužníka delším než 15 pracovních dnů podle dle smlouvy o úvěru/hedgingové dokumentace do výše 400.000 tis. Kč.

3) PASSERINVEST GROUP, a.s. x BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.

„**Patronage Agreement**“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („sponzor PSG“), Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, Zbyňkem Passerem, Ing. Vladimírem Kloudou (sponzoři), BB C – Building Nová DELTA, s.r.o. („dlužník“) a Raiffeisenbank, a.s. („banka“) ze dne 20. 8. 2015 – zajištění úvěru ve výši 85.000 tis. EUR poskytnutého bankou dlužníkovi ve formě závazku sponzora PSG uhradit případné vícenáklady s výstavbou budovy DELTA,

B. NEPLATEBNÍ GARANCE

4) PASSERINVEST GROUP, a.s. x BB C – Building ALPHA, s.r.o. x Komerční Banka, a.s.

„**Patronátní smlouva**“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („investor“), BB C – Building ALPHA, s.r.o. („dlužník“) a Komerční bankou a.s. („banka“) ze dne 7. 11. 2014. Investor přímo neručí bance za dlužníka, avšak prohlašuje, že neprodá podíl v dlužníkovi, nesníží podíl na základním kapitálu a nevyplatí podíl na zisku dlužníka ani jakákoliv další plnění ve prospěch třetích osob (s výjimkami uvedenými v této smlouvě).

5) PASSERINVEST GROUP, a.s. x BB C – Building BETA, a.s. x Komerční Banka, a.s.

„**Patronátní smlouva**“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („investor“), BB C – Building BETA, s.r.o. („dlužník“) a Komerční bankou a.s. („banka“) ze dne 8. 12. 2015. Investor přímo neručí bance za dlužníka, avšak prohlašuje, že neprodá podíl v dlužníkovi, nesníží podíl na základním kapitálu a nevyplatí podíl na zisku dlužníka ani jakákoliv další plnění ve prospěch třetích osob (s výjimkami uvedenými v této smlouvě).

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle společnosti.

C. JINÉ ZÁVAZKY

6) PASSERINVEST GROUP, a.s. x ALD Automotive s.r.o.

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou ALD Automotive s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 3 automobily. Měsíční splátka činí celkem 140 tis. Kč bez DPH.

7) PASSERINVEST GROUP, a.s. x ŠkoFIN s.r.o.

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou ŠkoFIN, s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 1 automobil. Měsíční splátka činí celkem 12 tis. Kč bez DPH.

17. VÝNOSY

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

	01-06/2016		01-06/2015	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	318.808	0	214.054	0
Ostatní provozní výnosy	2.141	0	255	0
Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	4.105		0	
Výnosové úroky a podobné výnosy	7.179	0	6.006	0
Ostatní finanční výnosy	5.804	0	14.479	0
Výnosy celkem	338.037	0	234.794	0

18. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	01-06/2016		01-06/2015	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	47	0	39	0
Mzdové náklady	21.133	0	13.743	0
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	7.003	0	4.666	0
Ostatní náklady	333	0	280	0
Osobní náklady celkem	28.469	0	18.689	0

19. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Tržby za prodej výrobků a služeb ve výši 318 808 tis. Kč zahrnují kromě nájemného i tržby ze služeb spojených s nájmem.

Položka Služby v celkové výši 46.577 tis. Kč obsahuje zejména náklady na správu a administraci jednotlivých budov, náklady na propagaci a reklamu a zprostředkovatelské provize.

20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce za období od 1.7.2015 do 30.6.2016 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo odměn uvedených v bodě 18.

Zápůjčky majoritních akcionářů jednajících ve shodě (Radim Passer, Marie Passerová, Zbyněk Passer) jsou vykazovány na řádku rozvahy B.II.2. – Závazky ovládaná nebo ovládající osoba. Zápůjčky k minoritním akcionářům (Ing. Jan Malík, Ing. Vladimír Klouda) jsou vykazovány na řádku rozvahy B.II.4. – Závazky ke společníkům. Zápůjčky jsou úročeny sazbou 0,1% p.a. a dle smlouvy je termín splatnosti 31.12.2022. Společnost plánuje splatit zápůjčky v časovém horizontu 5 let.

Mateřská společnost poskytuje zápůjčky spojeným osobám viz. bod č. 4 – Dlouhodobý finanční majetek, související úroky jsou evidované jako dlouhodobé/krátkodobé pohledávky viz. bod č. 5.

21. SOUDNÍ SPORY

Mateřská společnost nabyla v roce 2013 pohledávku postoupením od obchodní korporace BB C – Nová Brumlovka, a.s. Jednalo se o pohledávku za obchodní korporací Metrostav a.s. z titulu vzniku škody způsobené závažnou vadou díla, nabytou za hodnotu dle ocenění znalce ve výši 1.532 tis. Kč (včetně souvisejících nákladů). Nyní probíhá arbitrážní řízení, které nebylo k datu sestavení účetní závěrky uzavřeno. K uvedené pohledávce byla vytvořena opravná položka ve výši 100 % z její hodnoty. Ostatní obchodní korporace v konsolidačním celku nevedou žádné soudní spory.

22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Konsolidační celek vykazuje k 30.6.2016 hospodářský výsledek před zdaněním ve výši -3.266 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 4.199.527 tis. Kč. Lze tedy předpokládat, že společnosti v konsolidačním celku budou pokračovat ve své činnosti i v dalších letech. Konsolidovaná účetní závěrka k 30. 6. 2016 byla zpracována za předpokladu, že všechny obchodní korporace v konsolidačním celku budou nadále působit jako společnosti s neomezenou dobou trvání.

23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

- prodej části podílu (18,18%) na společnosti PASERINVEST BBC1, s.r.o. externímu investorovi
- akvizice 100% podílu na společnosti BB C – Building A, s.r.o.
- akvizice 100% podílu na společnosti BB C – Building B, s.r.o.
- akvizice bytového domu v ul. Jemnická, Praha 4

Sestaveno dne:

15.11.2016

Jméno a podpis
statutárního orgánu účetní jednotky:

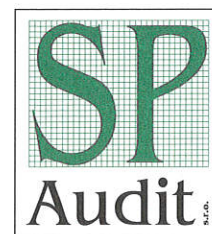
Radim Passer,
předseda představenstva



Sestavil:

Jiří Braný





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

PASSERINVEST GROUP, a.s

Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z ověření Přehledu o peněžních tocích za rok 2014
- 2) Přehled o peněžních tocích za rok 2014



Zpráva nezávislého auditora
o ověření Přehledu o peněžních tocích
PASSERINVEST GROUP, a.s.
se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 261 18 963
k 31. 12. 2014

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

Provedli jsme audit přiloženého Přehledu o peněžních tocích společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., zobrazujícího peněžní toky společnosti za rok 2014 (dále jen „účetní výkaz“).

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní výkaz

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

Odpovědnost auditora

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

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

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

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní výkaz ve všech významných (materiálních) ohledech podává věrný a poctivý obraz peněžních toků společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. za rok 2014 v souladu s českými účetními předpisy platnými pro sestavení takového výkazu.


19 -01- 2017

V Praze dne

SP Audit, s.r.o.

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




Ing. Lenka Filipová
auditor
číslo auditorského oprávnění: 2265

Přehled o peněžních tocích (Cash-Flow) za rok 2014

Název společnosti: PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963

Označ.	Výkaz o peněžních tocích (Cash-Flow)	tlis. Kč
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	233 921
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	12 953
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	10 649
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv	2 045
	Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	
A.1.2.	Změna stavu opr. položek, změna stavu rezerv	768
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-)	7 838
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	23 602
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-61 480
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-55 683
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	-5 797
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	-37 878
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-9 969
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-2 209
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-50 056
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-81 429
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	1 070
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-226 102
B.3.	Přijaté úroky	10 348
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-296 113
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)	549 910
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	549 910
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	203 741
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	437 662

Sestaveno dne: Podpis statutárního orgánu:

 Radim Passer
 předseda představenstva



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

PASSERINVEST GROUP, a.s

Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z ověření konsolidovaného Přehledu o peněžních tocích za rok 2015
- 2) Konsolidovaný Přehled o peněžních tocích za rok 2015

*SP Audit, s.r.o., Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, IČ 26137534, DIČ CZ26137534
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C., vložka 73523
Osvědčení komory auditorů České republiky č.340*



Zpráva nezávislého auditora
o ověření konsolidovaného Přehledu o peněžních tocích
PASSERINVEST GROUP, a.s.
se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 261 18 963
k 31. 12. 2015

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

Provedli jsme audit přiloženého konsolidovaného Přehledu o peněžních tocích společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., zobrazujícího konsolidované peněžní toky společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. za rok 2015 (dále jen „účetní výkaz“).

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní výkaz

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

Odpovědnost auditora

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

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

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

Výrok auditora


Podle našeho názoru účetní výkaz ve všech významných (materiálních) ohledech podává věrný a poctivý obraz konsolidovaných peněžních toků společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. za rok 2015 v souladu s českými účetními předpisy platnými pro sestavení takového výkazu.

V Praze dne19.-01.-2017.....

SP Audit, s.r.o.

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




Ing. Lenka Fillpová
auditor
číslo auditorského oprávnění: 2265

Konsolidovaný přehled o peněžních tocích (Cash-Flow) - v tis. Kč
za období od 1.1.2015 do 31.12.2015

Název mateřské společnosti: PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963

Označ.	Výkaz o peněžních tocích (Cash-Flow)	1.1.2015 - 31.12.2015
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	626 566
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-34 920
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	197 796
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv	133 694
	Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	
A.1.2.	Změna stavu opr. položek, změna stavu rezerv	-8 075
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-)	85 026
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	-12 849
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	162 876
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	66 878
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	69 432
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	-2 554
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	229 754
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-96 921
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-5 601
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	127 232
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-16 096
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-179 314
B.4.	Přijaté úroky	282
B.5.	Čistá investice do obchodních podílů	-314 781
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-509 909
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)	606 526
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	
C.2.1.	Zvýšení pen. prostř. a pen. ekvivalentů z titulu zvýš. základního kapitálu, emisního ážia, ev. rezervních fondů včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	606 526
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	223 849
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	850 415

Sestaveno dne: Podpis statutárního orgánu:
 Radim Passer
 předseda představenstva

ADRESY

EMITENT

PASSERINVEST FINANCE, a.s.
Želetavská 1525/1
140 00 Praha 4 - Michle
Česká republika

RUČITEL

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

VEDOUCÍ SPOLUMANAŽEŘI EMISE

J & T BANKA, a.s.
Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8
Česká republika

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

SPOLUARANŽEŘI EMISE

J&T IB and Capital Markets, a.s.
Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8
Česká republika

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

ADMINISTRÁTOR

J & T BANKA, a.s.
Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8
Česká republika

KOTAČNÍ AGENT

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

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

White & Case (Europe) LLP
organizační složka
Na Příkopě 14
110 00 Praha 1
Česká republika

AUDITOR EMITENTA A RUČITELE

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