



2017

## VÝROČNÍ ZPRÁVA PASSERINVEST FINANCE, A.S.





# OBSAH

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	04
VALNÁ HROMADA	06
PŘEDSTAVENSTVO	07
DOZORČÍ RADA	08
VÝBOR PRO AUDIT	09
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	10
Zhodnocení období od 1.1. 2017 do 31. 12. 2017	10
Corporate governance	12
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	13
Další nefinanční informace	14
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	15
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	16
ZPRÁVA O VZTAŽÍCH	20
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	27
KONTAKT	45



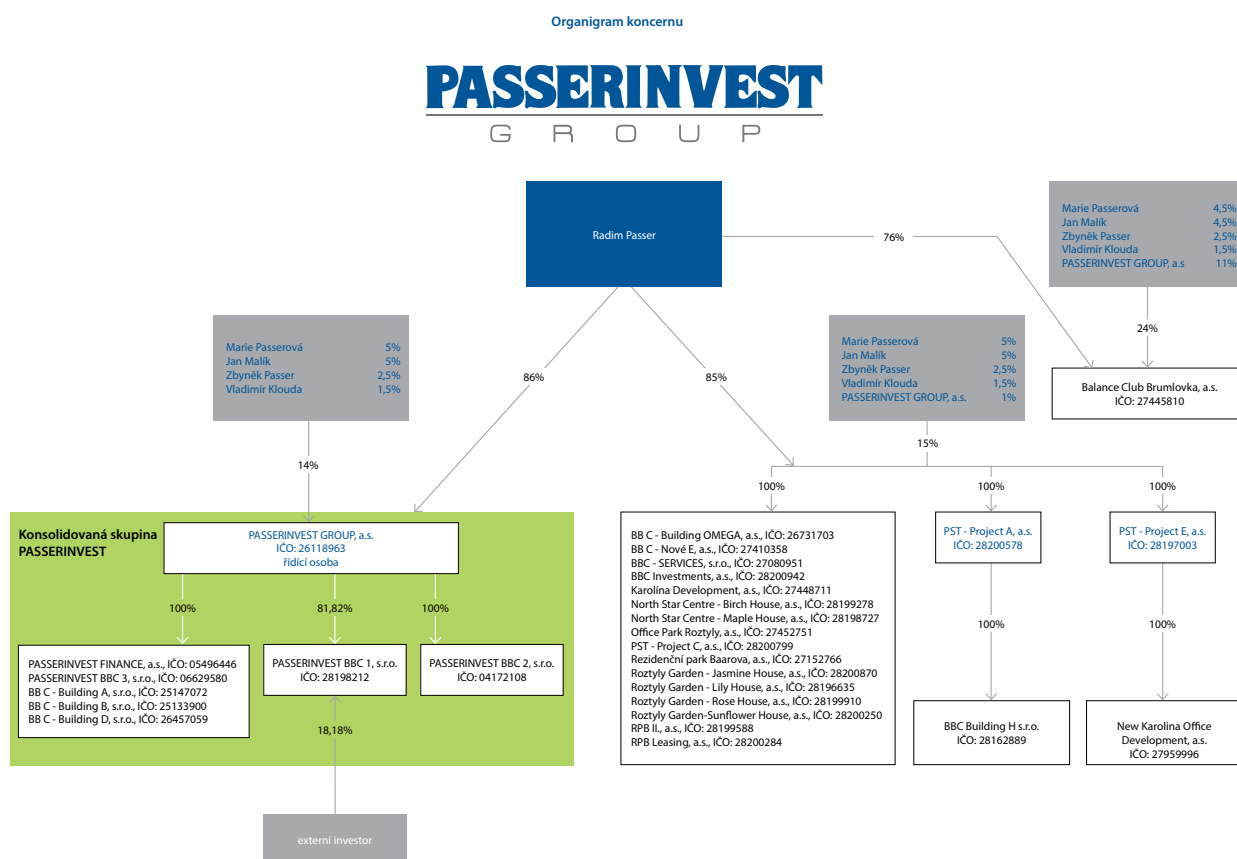
# PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma:	PASSERINVEST FINANCE, a.s.
Právní forma:	akciová společnost
Sídlo:	Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Datum vzniku:	20. 10. 2016
Místo registrace:	Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B, vložka 21947
Identifikační číslo:	05496446
Základní kapitál:	2 000 tis. Kč
Internet:	www.passerinvest.cz

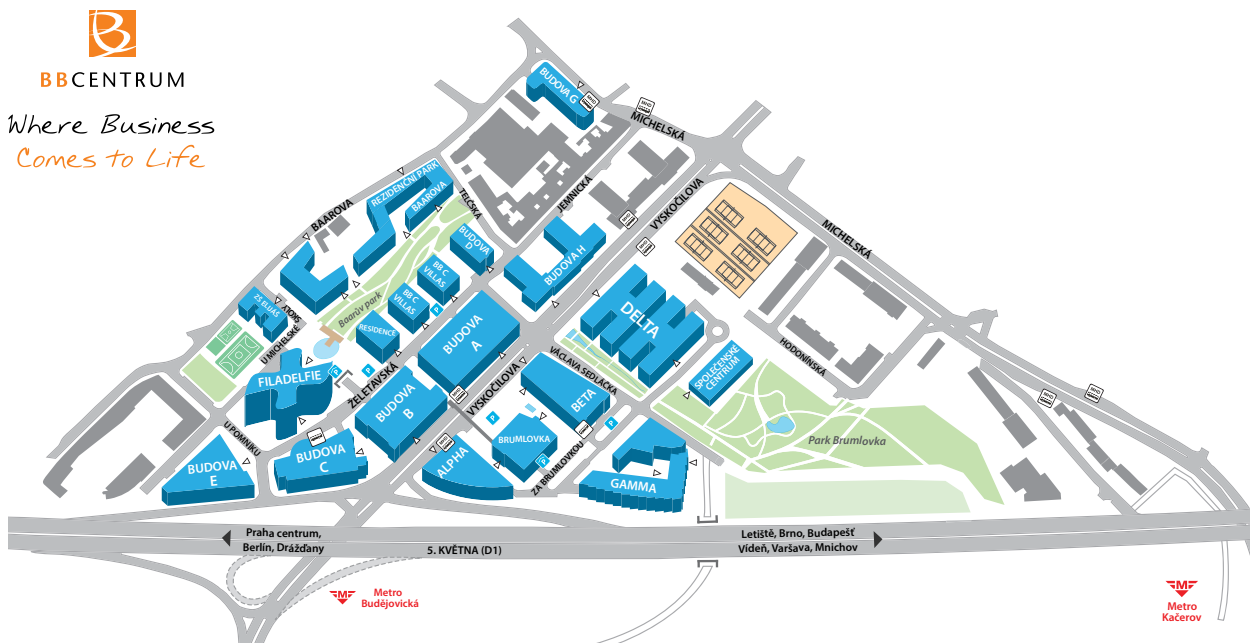
PASSERINVEST FINANCE, a.s., je projektovou společností ve skupině PASSERINVEST, která byla založena za účelem vnitropodnikového financování skupiny. Skupina PASSERINVEST sdružuje ryze české projektové firmy ovládané Radimem Passerem.

Skupina PASSERINVEST si vybudovala dobré jméno především svým seriózním přístupem, otevřeností, transparentností a byla založena v rámci českého právního prostředí s vyloučením jakýchkoli off-shore elementů.

## Organigram Koncernu PASSERINVEST GROUP



Díky skupině PASSERINVEST a pod vedením Radima Passera vzniká v Praze 4 – Michli již téměř dvacet let plnohodnotný multifunkční komplex, areál BB Centrum. Jeho rozsah, dlouhodobý úspěšný provoz a plánovaný rozvoj potvrzují promyšlenost a realističnost tohoto projektu. Úspěšným etablováním tohoto projektu na trhu získala skupina PASSERINVEST prestižní postavení jak na domácí, tak na mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejenom kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale i smysl pro fair-play, vstřícný vztah k nájemcům – uživatelům budov a zodpovědnost vůči společnosti i životnímu prostředí.



Mezi klienty skupiny PASSERINVEST patří například společnosti:

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

Výroční zprávy a pololetní zprávy jsou uveřejněny na webových stránkách společnosti [www.passerinvest.cz](http://www.passerinvest.cz).

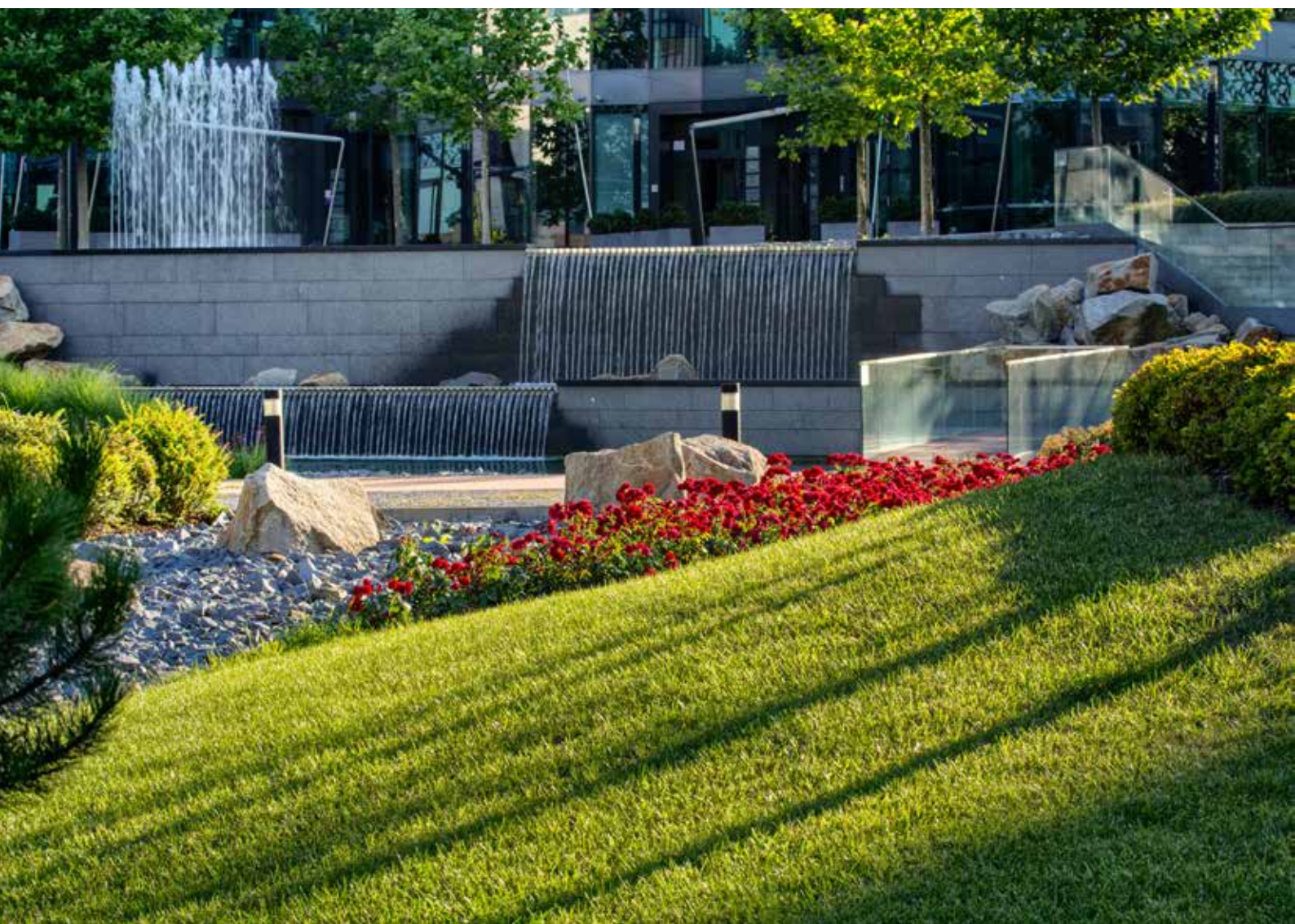
# VALNÁ HROMADA

Společnost má dualistický systém vnitřní struktury. Orgány společnosti jsou valná hromada, představenstvo a dozorčí rada.

Valná hromada má ve své působnosti tyto činnosti:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřeným představenstvem nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- rozhodování o změně výše základního kapitálu nebo o pověření představenstva ke zvýšení základního kapitálu,
- volba a odvolání členů představenstva,
- volba a odvolání člena dozorčí rady,
- schválení řádné, mimořádné nebo konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví právní předpis, i mezitímní účetní závěrky,
- rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo o úhradě ztráty,
- schválení smlouvy o výkonu funkce včetně jejích změn,
- schválení jiných plnění ve prospěch osoby, která je členem voleného orgánu, a osob jim blízkým podle § 61 zákona o obchodních korporacích,
- rozhodnutí o podání žádosti o přijetí účastnických cenných papírů společnosti k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo o jejich vyřazení z obchodování,
- udělování zásad dozorčí radě,
- udělování souhlasu s činností, která spadá pod zákaz konkurence, členovi představenstva a členovi dozorčí rady,
- ostatní činnosti dle stanov a platné legislativy.

Valná hromada je schopná se usnášet, pokud jsou přítomni, a to osobně, v zastoupení či s využitím technických prostředků, akcionáři vlastníci akcie, jejichž jmenovitá hodnota přesahuje 50 % základního kapitálu. Valná hromada rozhoduje prostou většinou hlasů všech akcionářů, pokud zákon nebo stanovy nevyžadují vyšší většinu. Společnost má jen jediného akcionáře a působnost valné hromady vykonává tento jediný akcionář.



# PŘEDSTAVENSTVO



**Radim Passer**  
předseda představenstva

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

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

Pan Radim Passer studoval na stavební fakultě Českého vysokého učení technického v Praze a podnikat začal v roce 1991. Založil developerskou společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., která je zejména spojena s úspěšným projektem 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 z.s.

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

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

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

# DOZORČÍ RADA



**Ing. Mgr. Tomáš Zimčík**  
předseda dozorčí rady

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

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

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

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





# VÝBOR PRO AUDIT

Emitent zřídil Výbor pro audit ("Výbor") s účinností od 11. 4. 2018. Do doby jmenování členů výboru pro audit vykonávala tuto funkci dozorčí rada Společnosti. Výbor pro audit má dva nezávislé a tři odborně způsobilé členy:

Ing. Jiří Medřický, předseda výboru pro audit (nezávislá osoba)

Ing. Jakub Hlavíčka, člen výboru pro audit

Ing. Vít Vagner, člen výboru pro audit (nezávislá osoba)

Postavení a působnost výboru pro audit

Hlavním účelem výboru pro audit je dohled nad procesem sestavování účetní závěrky a systémem účinnosti vnitřní kontroly. Dále výbor pro audit odpovídá za dohled nad procesem řízení rizik.

Aniž jsou dotčeny povinnosti členů představenstva a dozorčí rady Společnosti, člen výboru pro audit vykonává zejména tyto činnosti:

- sleduje účinnost vnitřní kontroly a systému řízení rizik společnosti
- sleduje účinnost vnitřního auditu společnosti a zajišťuje jeho funkční nezávislost
- sleduje postup sestavování účetní závěrky společnosti
- doporučuje auditora dozorčí radě společnosti jako kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní
- posuzuje nezávislost statutárního auditora či auditorské společnosti a poskytování doplňkových služeb poskytovaných společností statutárním auditorem a auditorskou společností
- sleduje proces povinného auditu společnosti

Členy výboru jmenuje a odvolává valná hromada na dobu neurčitou.

Odměny členům výboru zatím nebyly stanoveny a budou sjednány dodatečně.



# ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

## Zhodnocení období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017

Společnost byla založena 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, IČO: 261 18 963, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn.: B 6173, zakladatelskou listinou (N 933/2016, NZ 1170/2016) ze dne 17. října 2016. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku k datu 20. října 2016.

Společnost má ve stanovách jako předmět podnikání zapsán pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a výrobu, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona. Společnost žádnou z těchto činností k datu výroční zprávy aktivně nevykonává. Hlavní činností společnosti je poskytování vnitroskupinového financování, a to za použití finančních prostředků získaných prostřednictvím emise dluhopisů.

Společnost se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.

Základní kapitál společnosti je 2 000 tis. Kč a byl splacen v plné výši. Při vzniku společnosti byl její základní kapitál rozvržen na 200 kusů akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 10 tis. Kč. S každou akcií je spojen jeden hlas na valné hromadě. Celkový počet hlasů ve společnosti je 200. Všechny akcie jsou neomezeně převoditelné. Hromadné listiny nahrazující jednotlivé akcie nebyly vydány. Práva a povinnosti spojené se shora uvedenými akciemi jsou upraveny příslušnými ustanoveními stanov společnosti ze dne 17. října 2016 a příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích a zahrnují zejména právo na dividendu, tedy právo na podíl na zisku, právo účastnit se valné hromady a hlasovat na ní a vkladovou povinnost.

Jediným akcionářem společnosti je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. Majoritním akcionářem společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., je pan Radim Passer, který vlastní 86 % veškerých akcií. Dalšími akcionáři jsou pan Ing. Marie Passerová, jež vlastní 5 % akcií, pan Ing. Jan Malík, jež vlastní 5 % akcií, pan Zbyněk Passer, jež vlastní 2,5 % akcií a pan Ing. Vladimír Klouda, jež vlastní 1,5 % akcií. Společnost si není vědoma žádných ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad společností.

Společnost ve sledovaném období úspěšně zrealizovala emisi dluhopisů a následně efektivně využívá získané prostředky v souladu s emisními podmínkami k dosažení cílů skupiny PASSERINVEST.

Ve vazbě na emisi dluhopisů vyhotovila společnost k 6. březnu 2017 prospekt obsahující znění emisních podmínek dluhopisů, který 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. přidělil dluhopisům ISIN CZ0003515934. Dluhopisy mají pevný úrokový výnos 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. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze, a.s., v České republice. Obchodování s dluhopisy bylo zahájeno dnem emise 31. března 2017. Ručitelem emise dluhopisů je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. Emitentovi, dluhopisům nebyl přidělen rating.

K datu 31. 3. 2017 byly v této souvislosti načerpány finanční prostředky ve výši 2 000 000 000 Kč, které jsou dále poskytovány formou zápůjček v rámci skupiny na financování nových projektů. Podrobnější informace k uvedeným zápůjčkám jsou uvedeny v účetní závěrce.

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s. dosáhla za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 záporného výsledku hospodaření ve výši -2 500 tis. Kč. Vzhledem založení společnosti k datu 20. 10. 2016 nejsou meziroční hodnoty srovnatelné. Společnost vykazuje k datu 31. 12. 2017 kladný vlastní kapitál ve výši 4 456 tis. Kč a oproti hodnotě vlastního kapitálu k 31. prosinci 2016 ve výši 1 956 tis. Kč došlo ke zvýšení o 2 500 tis. Kč zejména vlivem poskytnutého příplatku do ostatních kapitálových fondů ze strany jediného akcionáře ve výši 5 000 tis. Kč na straně jedné a vlivem ztráty běžného období na straně druhé.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2017	2016
Provozní výsledek hospodaření	-242	-42
Finanční výsledek hospodaření	-2 258	-2
Úplný výsledek celkem za účetní období	-2 500	-44

## Výsledek hospodaření za sledované období ovlivňují zejména následující parametry:

### Provozní výsledek hospodaření

Společnost nemá žádné provozní výnosy. Provozní náklady ve výši 242 tis. Kč představují náklady na audit, zprostředkovatelské služby a běžnou správu společnosti.

Náklady ve výši 242 tis. Kč představují náklady na audit, zprostředkovatelské služby a běžnou správu společnosti.

Statutárnímu auditorovi byla vyplacena odměna ve výši 61 tis. Kč za audit účetní závěrky za rok 2016 a 40 tis. Kč za jiné ověřovací služby související s emisí dluhopisů (prospekt).

### Finanční výsledek hospodaření

Vzhledem k povaze společnosti se zásadní položky hospodaření soustřeďují do finanční oblasti. Jediným výnosem společnosti jsou výnosové úroky ve výši 82 409 tis. Kč představují úroky z vnitroskupinových zápůjček vůči partnerům v rámci skupiny (PASSERINVEST GROUP, a.s., Office Park Roztyly, a.s., RPB II., a.s., a BB C – Building B, s.r.o.). Uvedené zápůjčky slouží k novým podnikatelským záměrům, zejména nákupu nových pozemků a na přípravné činnosti související s plánovanou výstavbou nových objektů, případně k doplnění finančních prostředků nad rámec přijatých bankovních úvěrů. Nákladové úroky ve výši 78 750 tis. Kč představují úroky z emise dluhopisů. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí.

Ostatní finanční náklady ve výši 5 917 tis. Kč představují zejména amortizované poplatky související s emisí dluhopisů, poplatky administrátorovi emise, poplatky burze CP atd.

Záporný finanční výsledek hospodaření ve výši 2 258 tis. Kč, který má zásadní vliv na celkovou ztrátu společnosti je dán skutečností, že příjem z titulu dluhopisů byl načerpán v období 03/2017, kdežto vnitroskupinové úvěry, které generují výnosové úroky, byly poskytnuty až v období 04/2017, respektive 06/2017. Od následujícího účetního období se tato časová disproporce již neprojeví a výše kladného rozdílu mezi výnosovými a nákladovými úroky pokryje i roční podíl nákladů na emisí. Celkově je tak pro následující období očekáván kladný výsledek hospodaření.

Společnost má založen běžný účet u peněžního ústavu UniCredit Czech Republic nad Slovakia. Hodnota finančních prostředků na tomto účtu činí k rozvahovému dni 14 883 tis. Kč.

I přes záporný výsledek hospodaření ve sledovaném období je společnost schopna hradit své závazky v plném rozsahu a v požadovaných termínech. Stávající nastavení ekonomických parametrů společnosti podporuje předpoklad, že společnost bude v následujících obdobích vykazovat ziskové hospodaření a vlivem tohoto hospodaření bude postupně navyšována i hodnota vlastního kapitálu.

Společnost průběžně poskytuje prostředky získané z emise dluhopisů prostřednictvím vnitropodnikového financování ostatním společnostem ze skupiny PASSERINVEST.

Ve sledovaném období se jednalo zejména o tyto tituly:

- splacení dluhopisů PSG 5,25/2017, ISIN CZ0003511461, vydaných společností PASSERINVEST GROUP, a.s.,
- refinancování vlastních zdrojů společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., vložených do akvizic společností BB C - Building A, s.r.o., BB C - Building B, s.r.o. a BB C – Building D, s.r.o.,
- navýšení hodnoty ostatních kapitálových fondů ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. a následný interní prodej společnosti BB C – Building G, a.s.,
- nákup nových pozemků do společnosti Office Park Roztyly, a.s.,
- nákup bytového domu do společnosti RPB II., a.s.,
- dokoupení podílu na společnosti New Karolina Office Development, a.s. od externího vlastníka prostřednictvím společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

V roce 2018 se dosud jedná o tyto tituly:

- nákup 100% podílu na společnosti VILA DOMY, s.r.o. prostřednictvím společnosti PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.,
- nákup 75% podílu na společnosti Roztyly Investments, s.r.o., prostřednictvím společnosti Roztyly Garden – Rose House, a.s.

## Corporate governance

Společnost nebyla ve sledovaném období a aktuálně také není účastníkem žádných soudních, rozhodčích ani jiných řízení, která by významně souvisela s jeho finanční nebo provozní situací.

Společnost si není vědoma žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva a dozorčí rady ve vztahu ke společnosti a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi. Členové představenstva a dozorčí rady nejsou akcionáři společnosti a neobdrželi za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 od společnosti žádné peněžní ani nepeněžní plnění. Společnost nemá zavedeny žádné principy odměňování a ani do budoucna nepočítá s tím, že budou osoby s řídicí pravomocí odměňovány, což je plně v souladu s uzavřenými smlouvami o výkonu funkce, které jsou bez nároku na jakékoliv protiplnění. Předseda představenstva je většinovým akcionářem společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., která je jediným akcionářem společnosti. Společnost nemá a ani v minulosti neměla žádné zaměstnance.

Společnost dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména NOZ, ZOK a Živnostenský zákon. Společnost nepřistoupila k žádnému režimu či kodexu corporate governance mimo rámec ZOK, což společnost považuje za odpovídající vzhledem k hlavní náplni její činnosti.

Ve společnosti je implementován systém vnitřní kontroly. Součástí systému vnitřní kontroly jsou interní směrnice vztahující se k účetnictví, jejichž podstatou je definování postupů, odpovědných osob a termínů jednotlivých činností. Proces kontroly je průběžně vyhodnocován a v případě zjištěných nedostatků, jsou činěny kroky k okamžité nápravě. Součástí kontrolního systému je i aktivní činnost dozorčího orgánu a externího auditu, který je prováděn dvakrát do roka (předběžný audit a audit za běžné účetní období). Informace o odměnách auditorů v členění za jednotlivé druhy služeb je součástí účetní závěrky společnosti. Výsledky externích auditů jsou předkládány představenstvu a dozorčí radě společnosti a ve vazbě na ně jsou činěny potřebné nápravné či rozvojové kroky.



## Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

Po úspěšné realizaci emise dluhopisů si Společnost v následujících obdobích klade za cíl zejména efektivní využití získaných prostředků v souladu s emisními podmínkami k dosažení cílů skupiny PASSERINVEST.

Společnost hodlá nadále poskytovat prostředky získané z emise dluhopisů prostřednictvím vnitropodnikového financování jiným společnostem ze skupiny PASSERINVEST a rozšiřovat tak své portfolio nemovitostí a souvisejících podnikatelských aktivit.

K datu vydání výroční zprávy si společnost není vědoma toho, že by došlo k podstatné negativní změně ve známých trendech, nejistotách, poptávkách, závazcích nebo událostech, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na fungování společnosti.

Trendy týkající se společnosti vycházejí zejména ze skutečnosti, že hlavní činností společnosti je poskytování vnitroskupinového financování. Na společnost budou proto nepřímo působit totožné vlivy, jako na členy skupiny PASSERINVEST, kterým společnost poskytne financování. Tyto trendy budou ovlivňovat schopnost členů skupiny PASSERINVEST splácet prostředky poskytnuté společností. Trendy, které společnost ovlivňují, se projevují zejména na trhu kancelářských nemovitostí. Hlavním trhem, na kterém skupina PASSERINVEST působí, je Česká republika, konkrétně hlavní město Praha.

Rizikové faktory vztahující se ke společnosti zahrnují především následující faktory:

- Společnost je vystavena riziku likvidity.  
Riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů společnosti, kterému je společnost vystavena v případě opožděných plateb jistiny a úroků v souvislosti s poskytnutými úvěry ve skupině PASSERINVEST.
- Společnost je vystavena kreditnímu riziku.  
Kreditní riziko představuje riziko ztrát, kterým je společnost vystavena v případě, že její dlužníci řádně a včas neuhradí své závazky. Vzhledem k tomu, že společnost poskytne prostředky z emise dluhopisů výhradně jako vnitroskupinové financování společností v rámci skupiny PASSERINVEST, schopnost společnosti splácet závazky z dluhopisů je závislá na schopnosti skupiny a jednotlivých společností v ní zabezpečit dostatek zdrojů na splácení závazků společnosti.
- Společnost 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 ICT infrastruktury skupiny PASSERINVEST.
- Společnost je vystavena riziku refinancování dluhopisů.  
Nelze vyloučit, že schopnost společnosti 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 společnost takové financování získá. Schopnost společnosti získat další financování je podstatným způsobem odvislá od hodnoty nemovitostí ve vlastnictví skupiny PASSERINVEST. V případě poklesu jejich tržní hodnoty nemusí být společnost schopna získat nové financování, což může mít negativní dopad na schopnost společnosti splatit své závazky z dluhopisů.
- Přestože v současnosti neexistují žádná soudní, rozhodčí ani jiná řízení (probíhající nebo hrozící), které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek společnosti, 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 společnosti, by společnost byla omezena v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci společnosti 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 společnosti. Zejména změny daňových předpisů mohou nepříznivě ovlivnit způsob splácení a výši příjmů společnosti ze splácení vnitroskupinového financování, což může mít nepříznivý vliv na schopnost společnosti plnit závazky z dluhopisů.
- Společnost je vystavena sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se členů skupiny PASSERINVEST a rizicích reálného trhu.

## Další nefinanční informace

### Významné smlouvy

- Společnost neuzavřela žádné významné smlouvy mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání. Žádný člen skupiny, neuzavřel žádné jiné smlouvy mimo smluv v rámci běžného podnikání, které by obsahovaly jakákoli ustanovení, podle kterých má kterýkoli člen skupiny jakýkoli závazek nebo nárok, které jsou ke konci účetního období pro skupinu podstatné.

### Údaje o pobočkách nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

- Společnost nemá pobočky ani jiné organizační složky v zahraničí.

### Nabytí vlastních akcií nebo obchodních podílů

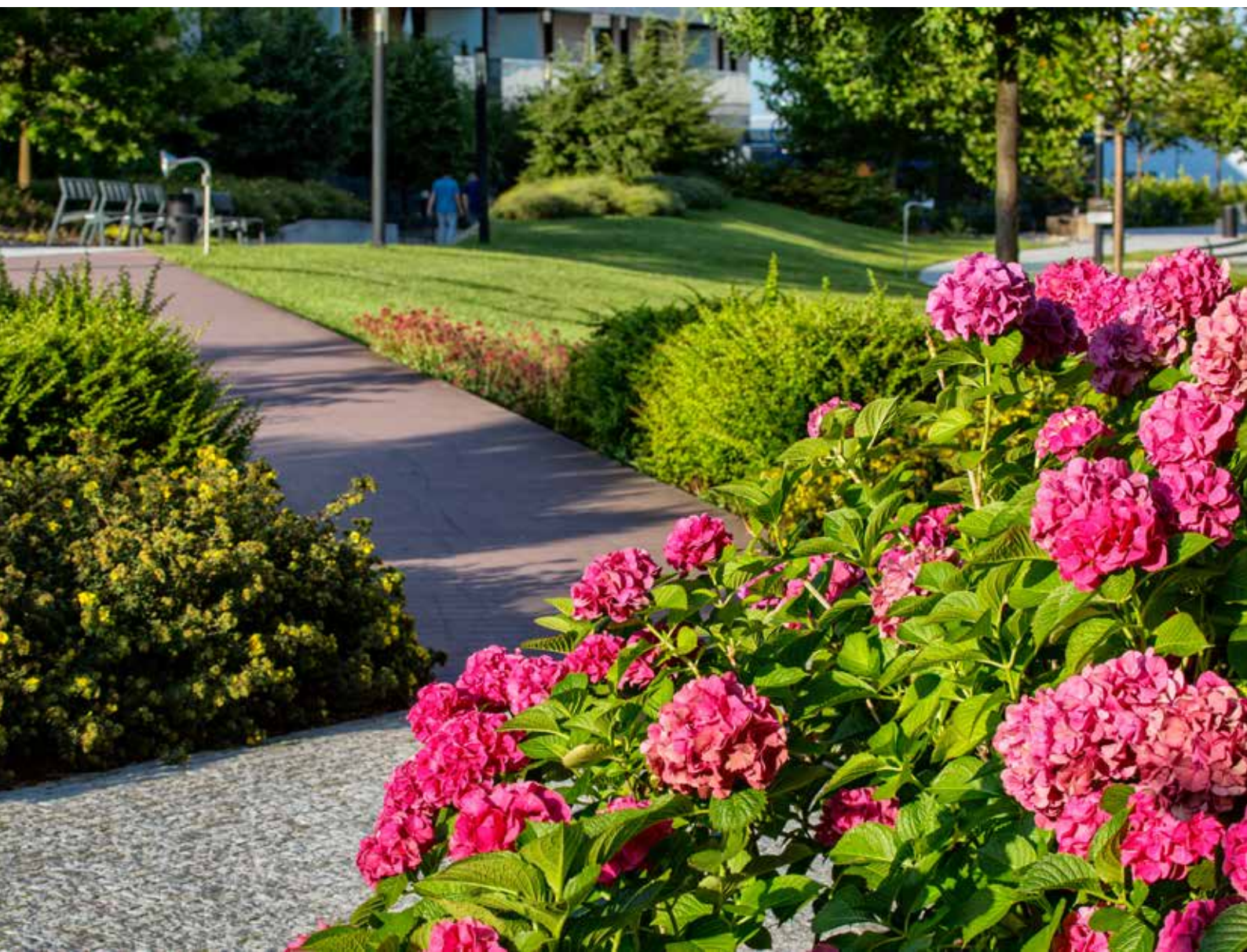
- V roce 2017 nedošlo nabytí vlastních akcií.

### Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

- Společnost vzhledem k předmětu své činnosti neprovádí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

### Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

- Společnost splňuje všechny zákonné předpisy v oblasti životního prostředí a dodržuje platnou legislativu v pracovněprávních vztazích. Společnost nemá žádné zaměstnance.



# ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává tato výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 20. 4. 2018



**Radim Passer**  
předseda představenstva



**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. 2017

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. 2017, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2017 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. 2017 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2017 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 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.

### **Hlavní záležitosti auditu**

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

### **Popis hlavních záležitostí auditu**

Společnost byla založena výhradně za účelem emise dluhopisů a následného financování obchodních aktivit skupiny spřízněných společností. K 31. 12. 2017 činí dlouhodobé závazky z emise dluhopisů 2 000 000 tis. Kč (viz bod. 3.5. Přílohy účetní závěrky) a poskytnuté dlouhodobé úvěry spřízněným osobám 1 945 000 tis. Kč. (viz bod. 3.1. Přílohy účetní závěrky).

Návratnost poskytnutých úvěrů je závislá na finanční situaci mateřské společnosti a skupiny PASSERINVEST GROUP a.s. Ohodnocení finanční situace skupiny závisí na stanovení předpokladů a



odhadů budoucího vývoje vedením mateřské společnosti, zejména budoucí finanční výkonnosti jednotlivých projektů, a je tudíž spojeno s významnou mírou nejistoty.

Nejvýznamnější auditní rizika identifikovaná auditorem na základě znalosti účetní jednotky:

- Schopnost emitenta a ručitele dodržovat povinnosti stanovené emisí dluhopisů, správnost a úplnost prezentace finančních závazků
- Existence a návratnost poskytnutých dlouhodobých úvěrů, správnost a úplnost jejich prezentace
- Správnost a úplnost vykázaných finančních výnosů a finančních nákladů

#### *Přístup auditora k hlavním záležitostem auditu*

Naše auditorské postupy v souvislosti s reakcí na výše uvedená rizika zahrnovaly zejména:

- prostudování dokumentace související s emisí dluhopisů (smlouvy, prospekt), test správnosti výpočtu kovenantů, posouzení prezentace informací uvedených v příloze účetní závěrky o vydaných dluhopisech a souvisejících rizicích.
- existence pohledávek z titulu dlouhodobých úvěrů byla ověřena kontrolou na příslušné smlouvy, uskutečněné bankovní převody a odsouhlasení s účetními záznamy smluvní protistrany.
- vyžádali jsme si od vedení mateřské společnosti komentář aktuálního stavu a předpokládaného vývoje jednotlivých rozpracovaných a zamýšlených projektů, financovaných dlouhodobými vnitroskupinovými úvěry. Dále jsme s vedením prodiskutovali a kriticky zhodnotili strategické, obchodní a finanční plány skupiny a jejich interní cíle a klíčové ukazatele v oblasti finančního řízení. V rámci vyhodnocení jsme vycházeli rovněž z našich znalostí skupiny PASSERINVEST GROUP a.s. získaných v rámci auditů ostatních subjektů této skupiny.
- provedli jsme kontrolní přepočet úrokových výnosů, úrokových nákladů včetně amortizace ostatních nákladů spojených s emisí, a posoudili jejich prezentaci v účetní závěrce.

#### *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.

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

Na základě provedených postupů, do míry, 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 a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

#### ***Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit 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 a výbor pro audit.

#### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

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

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

#### **Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy**

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

##### *Určení auditora a délka provádění auditu*

Auditorem Společnosti nás dne 16. 4. 2018 určil jediný akcionář v kompetenci valné hromady Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 2 roky.

##### *Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit*

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 26. 4. 2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

##### *Poskytování neauditorských služeb*

Prohlašujeme, že Společnosti nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky nebo ve výroční zprávě.

#### **Statutární auditor odpovědný za zakázku**

Ing. Lenka Filipová je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. k 31. 12. 2017, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 26.4.2018

*SP Audit, s.r.o.*

SP Audit, s.r.o.

číslo auditorského oprávnění: 340



Ing. Lenka Filipová  
auditor

číslo auditorského oprávnění: 2269

**SP Audit, s.r.o.**

Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374

e-mail: [spaudit@spaudit.cz](mailto:spaudit@spaudit.cz), www stránky: <http://www.spaudit.cz>

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

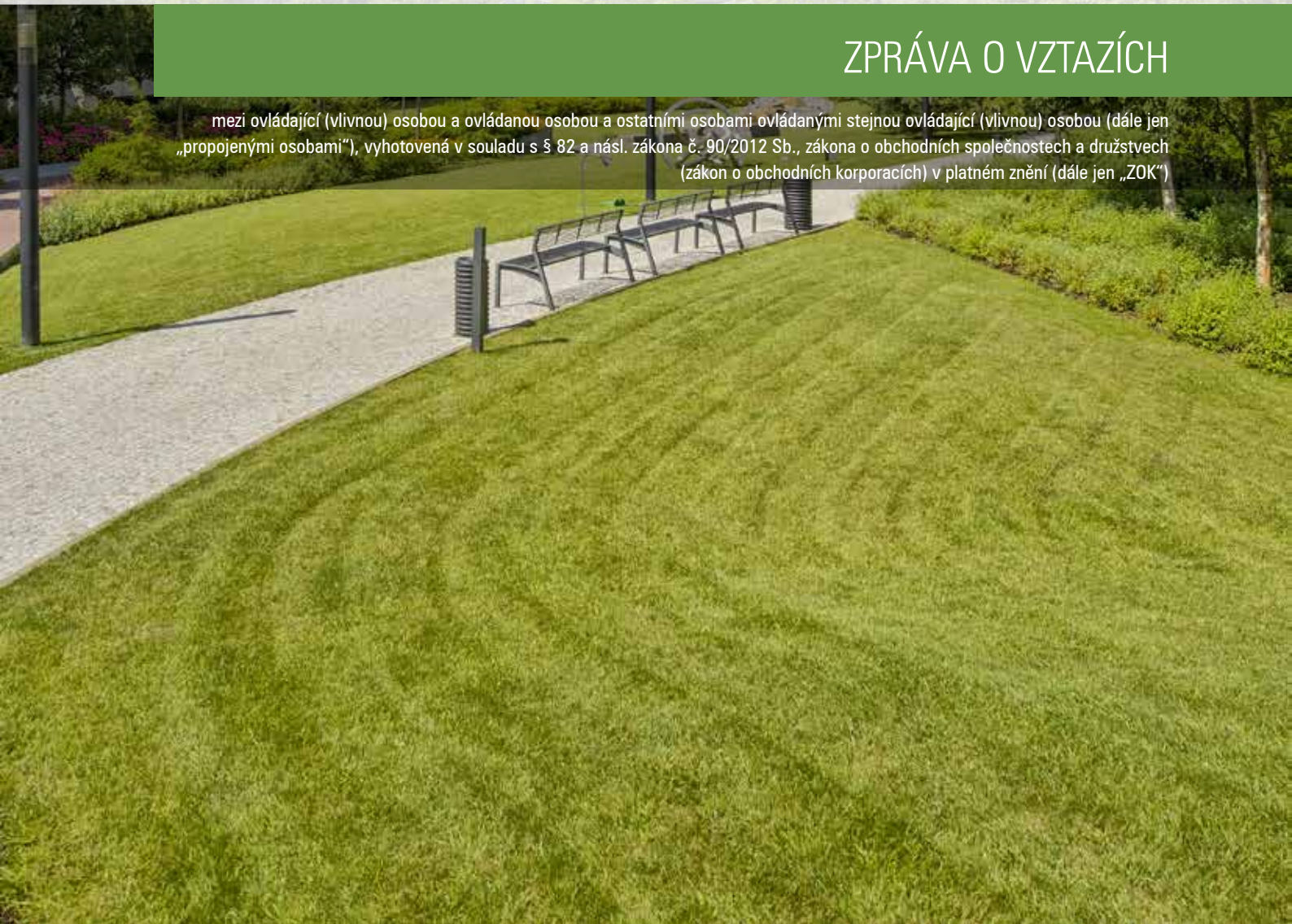
strana 4 z 4



2017

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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



# OBSAH

1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA KONCERNU PASSERINVEST GROUP	22
1.1 Koncern PASSERINVEST GROUP	22
1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem	23
2. ÚLOHA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBY) V KONCERNU PASSERINVEST GROUP	23
3. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI	23
4. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ, KTERÁ BYLA UČINĚNA NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY SPOLEČNOSTI NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉTO JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZAJIŠTĚNÉHO PODLE POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	24
5. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV V ÚČETNÍM OBDOBÍ MEZI SPOLEČNOSTÍ (JAKO OVLÁDANOU OSOBOU) A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU SPOLEČNOSTI NEBO OSOBAMI OVLÁDANÝMI	24
6. POSOUZENÍ PŘÍPADNÉ ÚJMY A JEJÍHO VYROVNÁNÍ, ZHODNOCENÍ VÝHOD A PŘÍPADNÝCH NEVÝHOD, JAKOŽ I PŘÍPADNÝCH RIZIK PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	25
7. OSTATNÍ INFORMACE/DŮVĚRNOST ÚDAJŮ	25
8. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	25
9. PŘÍLOHA 1 – SEZNAM VŠECH SPOLEČNOSTÍ V KONCERNU PASSERINVEST GROUP	26



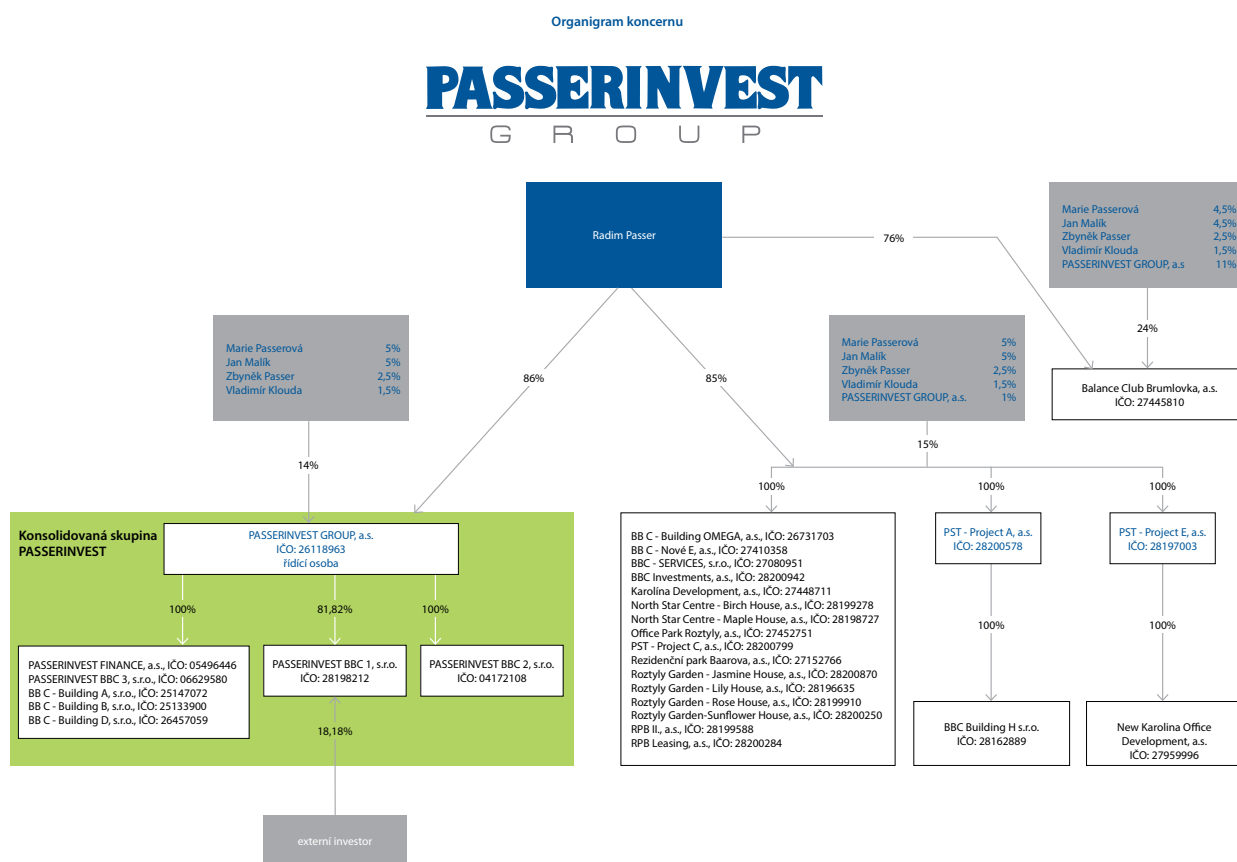
# 1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu PASSERINVEST GROUP

Obchodní firma: PASSERINVEST FINANCE, a.s.  
 Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00  
 Identifikační číslo: 05496446  
 Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 21947  
 Základní kapitál Společnosti: 2 000 000,- Kč  
 Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, v listinné podobě  
 Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 20. 10. 2016

Společnost byla v Účetním období členem Koncernu PASSERINVEST GROUP, ve kterém je řídící osobou koncernu společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 26118963. Příslušnost ke Koncernu PASSERINVEST GROUP byla v Účetním období uveřejněna na internetových stránkách Společnosti.

## Struktura Koncernu PASSERINVEST GROUP ke dni 31. 12. 2017

### 1.1 Koncern PASSERINVEST GROUP



### Změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST GROUP v Účetním období

- a) dne 17. 1. 2017 valná hromada společnosti Real Estate OSTRAVA, a.s., IČO: 282 00 195 (formou NZ) rozhodla o vstupu společnosti do likvidace ke dni 1. 2. 2017 a dne 1. 2. 2017 byla tato skutečnost zapsána do obchodního rejstříku místně příslušného soudu. Dne 14. 6. 2017 valná hromada této společnosti rozhodla o ukončení likvidace společnosti a o podání návrhu likvidátora o výmaz společnosti v obchodním rejstříku u místně příslušného soudu, zápis této skutečnosti u uvedené instituce byl proveden ke dni 10. 8. 2017;
- b) dne 8. 3. 2017 byl Koncern PASSERINVEST GROUP rozšířen o společnost BB C – Building D, s.r.o., IČO: 264 57 059;
- c) dne 28. 3. 2017 došlo k zápisu změny názvu firmy do obchodního rejstříku místně příslušného soudu u společnosti PST – Project D, a.s., IČO: 281 99 588, nově na RPB II, a.s., IČO: 281 99 588;
- d) dne 2. 5. 2017 prodali původní akcionáři své jednotlivé podíly akcií v celkové výši 100 % ve společnosti BB C – Building G, a.s., IČO: 273 89 189, novému jedinému akcionáři společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 041 72 108;
- e) dne 25. 5. 2017 prodala společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963, podíl ve výši 100 % ve společnosti BB C – Building ALPHA, s.r.o., IČO: 290 48 915, novému jedinému společníkovi společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 041 72 108;
- f) dne 25. 5. 2017 prodala společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963, podíl ve výši 100 % ve společnosti BB C – Building BETA, s.r.o., IČO: 275 98 632, novému jedinému společníku společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 041 72 108;
- g) dne 31. 5. 2017 prodala společnost GEMO, a.s. (dříve název firmy GEMO OLOMOUC spol. s r.o.), IČO: 136 42 464, podíl akcií ve výši 41,6 % ve společnosti New Karolina Office Development, a.s., IČO: 279 59 996, a to druhému stávajícímu akcionáři společnosti PST – Project E, a.s., IČO: 281 97 003;
- h) dne 26. 11. 2017 byl Koncern PASSERINVEST GROUP rozšířen o společnost PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., IČO: 066 29 580;
- i) dne 7. 12. 2017 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 11. 9. 2017, kdy na společnost PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 041 72 108, jako společnost nástupnickou, přešlo jmění zanikajících společností: BB C – Building ALPHA, s.r.o., IČO: 290 48 915 a BB C – Building BETA, s.r.o., IČO: 275 98 632 a BB C – Building DELTA, s.r.o., IČO: 046 28 543 a BB C – Building G, a.s., IČO: 273 89 189 a současně došlo k navýšení základního kapitálu této nástupnické společnosti z částky 500 000,- Kč na částku 1 000 000,- Kč.

## 1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem

Pan Radim Passer je dále přímo ovládající osobou a jediným společníkem společností PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO: 256 87 247, RPB – Penthouse, a.s., IČO: 282 00 691 a D.H. spol. s r.o., IČO: 612 47 332, u každé z těchto společností je jediným společníkem se 100 % akcionářským/obchodním podílem.

Společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO: 256 87 247 je jediným společníkem společností S-INVESTMENT, s.r.o. IČO: 281 99 481 a S-LEASING, s.r.o., IČO: 282 00 438, kde nepřímo ovládající osobou je pan Radim Passer.

## 2. Úloha Společnosti (jako ovládané osoby) v Koncernu PASSERINVEST GROUP

Společnost plní v Koncernu PASSERINVEST GROUP roli emitenta dluhopisů obchodovaných na evropském regulovaném trhu, jejichž výnosy slouží k financování finančních potřeb členů Koncernu PASSERINVEST GROUP.

Společnost emitovala v Účetním období dluhopisy v celkové hodnotě cca 2,0 mld. Kč za účelem financování obchodních aktivit koncernu.

Dluhopisy PSG 5,25/23 byly vydány 31. března 2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % ročně a jsou splatné 31. března 2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč (dále jen „Emise“ nebo Dluhopisy“).

Prospekt obsahující znění emisních podmínek dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB čj.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., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003515934.

## 3. Způsob a prostředky ovládaní Společnosti

Přímo ovládající a řídicí osobou Společnosti je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963 (dále jen „PST“), jakožto jediný společník Společnosti, která zajišťuje koordinaci a koncepční vedení obchodní politiky Společnosti.

Nepřímo ovládající osobou Společnosti je pan Radim Passer, datum narození 29. 9. 1963, bytem Praha 4, Michle, Baarova 1542/48, PSČ 140 00, který jedná ve shodě s minoritními vlastníky akcionářských podílů PST, který vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím jím ovládané společnosti PST, a to prostřednictvím účasti na valných hromadách PST i výkonu funkce jediného člena statutárního orgánu PST, přičemž nepřímo ovládající osoba současně ovládá Společnost i tak, že jakožto jediný člen statutárního orgánu PST zastupuje PST, jakožto jediného akcionáře Společnosti, v působnosti valné hromady v souladu s ustanovením § 12 ZOK (RJA) Společnosti a současně je i jediným členem statutárního orgánu Společnosti samotné.

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

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

1. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (podnájemce) a PST (nájemce) dne 1. 1. 2017.
2. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a PST ze dne 10. 4. 2017, s úrokovou sazbou 5,88% pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
3. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi Společností a PST (jediný akcionář Společnosti) ze dne 15. 12. 2017.
4. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností (juniorní věřitel) a BB C – Building B, s.r.o., IČO: 251 33 900 (dále jen „Building B“) (dlužník) a společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 649 48 242 (dále jen „UCB“) (seniorní věřitel) ze dne 3. 10. 2017 (dále jen „Subordination Agreement“), zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi BB C – Building A, s.r.o., IČO: 251 47 072 a Building B (dlužníci) a UCB (věřitel) ze dne 16. 12. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 3. 10. 2017.
5. Smlouvy o úvěru, uzavřené mezi Společností (věřitel) a Building B (dlužník) ze dne 29. 9. 2017, s úrokovou sazbou 5,88% pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.
6. Prospekt dluhopisů uzavřený mezi Společností (emitent) a PST (ručitel) a J&T BANKA, a.s., IČO 471 15 378 (dále jen „J&T BANKA“) a UCB (vedoucí spolumanažer) ze dne 13. 3. 2017, týkající se dluhopisů PSG 5,25/23 vydané 31. března 2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25% ročně a jsou splatné 31. března 2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10.000 Kč.
7. Příkazní smlouva o obstarání vydání nezajištěných dluhopisů uzavřená mezi Společností (emitent) a J & T IB and Capital Market, a.s., IČO 247 66 259 (spoluaranžér) a J&T BANKA (vedoucí spolumanažer) a UCB (spoluaranžér a vedoucí spolumanažer) ze dne 14. 3. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31.3.2017 a dodatku č. 2 ze dne 31. 3. 2017, kterou emitent udělil spoluaranžérům ve spolupráci s vedoucími spolumanažery pověření k obstarání vydání Dluhopisů.
8. Smlouva o správě emise a obstarávání plateb uzavřená mezi Společností (emitent) a J&T BANKA (administrátor) dne 20. 3. 2017 (dále jen „Smlouva s administrátorem“), kterou emitent pověřil administrátora výkonem funkce správce Emise a obstaravatele plateb v souvislosti s Dluhopisy.
9. Zvláštní ujednání ke Smlouvě s administrátorem uzavřená mezi Společností (emitent) a J&T BANKA (administrátor) dne 20. 3. 2017, kterou si smluvní strany ujednaly podmínky odměny administrátora za činnosti prováděné na základě Smlouvy s administrátorem.
10. Rámcová smlouva o přijetí investičních nástrojů k obchodování na trh burzy uzavřená mezi Burzou cenných papírů Praha, a.s., IČO 471 15 629 (dále jen „Burza“) a Společností ze dne 22. 3. 2017, kterou si smluvní strany ujednaly podmínky o zařazení emisí vydaných Společností na trh nebo obchodní místo organizované Burzou včetně výše poplatků dle platného poplatkového řádu Burzy.
11. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů uzavřená mezi Společností (emitent) a J&T BANKA a UCB (vedoucí spolumanažer) ze dne 30. 3. 2017, ve znění dodatku č. 1. ze dne 31. 3. 2017, kterou si smluvní strany ujednaly podmínky upsání a koupi Dluhopisů.
12. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a RPB II., a.s., IČO 281 99 588, ze dne 1. 6. 2017, s úrokovou sazbou 5,88% pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
13. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Office Park Roztyly, a.s., IČO 274 52 751, ze dne 1. 6. 2017, s úrokovou sazbou 5,88% pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

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

1. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (podnájemce) a PST (nájemce) dne 1. 1. 2017.
2. Smlouva o poskytování projektového řízení, uzavřená mezi Společností (objednatel) a PST (poskytovatel) ze dne 1. 11. 2016, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky, marketingových služeb a služeb spojených s emisí dluhopisů.
3. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a PST ze dne 10. 4. 2017, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
4. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi Společností a PST (jediný akcionář Společnosti) ze dne 15. 12. 2017.
5. Subordination Agreement.
6. Smlouvy o úvěru, uzavřené mezi Společností (věřitel) a Building B (dlužník) ze dne 29. 9. 2017, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.
7. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a RPB II., a.s., IČO 281 99 588, ze dne 1. 6. 2017, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
8. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Office Park Roztyly, a.s., IČO 274 52 751, ze dne 1. 6. 2017, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem



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

### 6.1 Posouzení újmy plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami.

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

### 6.2 Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami.

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

6.2.2 Vzhledem k úloze Společnosti v roli emitenta dluhopisů obchodovaných na evropském regulovaném trhu v rámci Koncernu PASSERINVEST GROUP, je Společnost do značné míry ušetřena podnikatelských rizik a tržních výkyvů, což jí umožňuje zvyšovat svou efektivitu a lépe využívat svého potenciálu k udržitelnému růstu.

### 6.3 Zhodnocení rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

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

## 7. Ostatní informace/Důvěrnost údajů

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

## 8. Čestné prohlášení

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

V Praze dne 8. 3. 2018

Radim Passer  
předseda představenstva  
PASSERINVEST FINANCE, a.s.

## Příloha 1 – seznam všech společností v Koncernu PASSERINVEST GROUP

sídlo firmy: Želetavská 1525/1, Míchle, 140 00 Praha 4				
	Společnost	IČO	OR	typ společnosti
1.	Balance Club Brumlovka, a.s.	274 45 810	B, 10687	projektová společnost
2.	BB C - Building A, s.r.o.	251 47 072	C 262452	projektová společnost
3.	BB C - Building B, s.r.o.	251 33 900	C 262450	projektová společnost
4.	BB C - Building D, s.r.o.	264 57 059	C 267610	projektová společnost
5.	BBC Building H s.r.o.	281 62 889	C, 129768	projektová společnost
6.	BB C - Building OMEGA, a.s.	267 31 703	B, 7925	projektová společnost
7.	BBC Investments, a.s.	282 00 942	B, 12958	projektová společnost
8.	BB C - Nové E, a.s.	274 10 358	B, 10416	projektová společnost
9.	BB C - SERVICES, s.r.o.	270 80 951	C, 94817	projektová společnost
10.	Karolína Development, a.s.	274 48 711	B, 10717	projektová společnost
11.	New Karolína Office Development, a.s.	279 59 996	B, 12358	projektová společnost
12.	North Star Centre - Birch House, a.s.	281 99 278	B, 12907	projektová společnost
13.	North Star Centre - Maple House, a.s.	281 98 727	B, 12889	projektová společnost
14.	Office Park Roztyly, a.s.	274 52 751	B, 10747	projektová společnost
15.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	261 18 963	B, 6173	řídící osoba koncernu Passerinvest Group
16.	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	281 98 212	C, 232604	projektová společnost
17.	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	041 72 108	C, 243628	projektová společnost
18.	PASSERINVEST FINANCE, a.s.	054 96 446	B, 21947	emitent dluhopisů obchodovatelných na evropském regulovaném trhu, jejíž výnosy sloužící k financování finančních potřeb členů koncernu Passerinvest Group
19.	PST - Project A, a.s.	282 00 578	B, 12949	holdingová společnost
20.	PST - Project C, a.s.	282 00 799	B, 12952	projektová společnost
21.	PST - Project E, a.s.	281 97 003	B, 12852	holdingová společnost
22.	Rezidenční park Baarova, a.s.	271 52 766	B, 9359	projektová společnost
23.	Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	282 00 870	B, 12954	projektová společnost
24.	Roztyly Garden - Lily House, a.s.	281 96 635	B, 12842	projektová společnost
25.	Roztyly Garden - Rose House, a.s.	281 99 910	B, 12929	projektová společnost
26.	Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	282 00 250	B, 12943	projektová společnost
27.	RPB Leasing, a.s.	282 00 284	B, 12944	projektová společnost
28.	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost

	fúzí sloučením zaniklé společnosti v roce 2017	IČO	OR	typ společnosti
1.	BB C - Building ALPHA, s.r.o.	290 48 915	C, 162766	projektová společnost
2.	BB C - Building BETA, s.r.o.	275 98 632	C, 117923	projektová společnost
3.	BB C - Building DELTA, s.r.o.	046 28 543	C, 251051	projektová společnost
4.	BB C - Building G, a.s.	273 89 189	B, 10248	projektová společnost



2017

## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



# OBSAH ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU	29
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI	29
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU	30
VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ	30
PŘÍLOHA K ÚČETNÍM VÝKAZŮM	31

## VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

(v tis. Kč)			
Položka	Bod	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Ostatní náklady	4.1.	-242	-42
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>-242</b>	<b>-42</b>
Výnosové úroky a podobné výnosy	4.2.	82 409	0
Nákladové úroky a podobné náklady	4.3.	-78 750	0
Ostatní finanční náklady	4.4.	-5 917	-2
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-2 258</b>	<b>-2</b>
<b>Zisk/(Ztráta) před zdaněním</b>		<b>-2 500</b>	<b>-44</b>
<b>Zisk/(Ztráta) před zdaněním z pokračujících činností po zdanění</b>		<b>-2 500</b>	<b>-44</b>
<b>Úplný výsledek celkem za účetní období</b>		<b>-2 500</b>	<b>-44</b>
Zisk/(Ztráta) připadající na vlastníky		-2 500	-44
<b>Úplný výsledek připadající na vlastníky</b>		<b>-2 500</b>	<b>-44</b>
<b>Zisk/(Ztráta) na akcii</b>			
Základní		-13	0
Zředěný		-13	0

## VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

(v tis. Kč)			
Položka	Bod	31. prosince 2017	31. prosince 2016
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Poskytnuté úvěry	3.1.	1 945 000	0
<b>Ostatní dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>1 945 000</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.2.	14 883	1 968
Ostatní krátkodobé pohledávky	3.3.	26 265	0
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>41 148</b>	<b>1 968</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>1 986 148</b>	<b>1 968</b>
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	3.4.	2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy	3.4.	5 000	0
Kumulované výsledky hospodaření	3.4.	-2 544	-44
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>4 456</b>	<b>1 956</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Závazky z dluhopisů	3.5.	1 955 367	0
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>1 955 367</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Obchodní závazky	3.6.	60	12
Závazky - srážková daň	3.6.	2 999	0
Ostatní krátkodobé závazky	3.6.	23 266	0
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>26 325</b>	<b>12</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>1 981 692</b>	<b>12</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>		<b>1 986 148</b>	<b>1 968</b>

# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

(v tis. Kč)				
Položka	Základní kapitál	Kumulované výsledky hospodaření	Ostatní kapitálové fondy	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1. 1. 2017	2 000	-44	0	1 956
Ostatní kapitálové fondy	0	0	5 000	5 000
Úplný výsledek celkem za účetní období	0	-2 500	0	-2 500
<b>Konečný stav k 31. 12. 2017</b>	<b>2 000</b>	<b>-2 544</b>	<b>5 000</b>	<b>4 456</b>

# VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

(v tis. Kč)			
Položka	1. 1. - 31. 12. 2017	1. 1. - 31. 12. 2016	
<b>Počáteční stav finančních prostředků</b>	<b>1 968</b>	<b>0</b>	
Zisk/ztráta před zdaněním	-2 500	-44	
Úpravy:			
Čisté úrokové náklady	-3 659	0	
Ostatní nepeněžní operace	-5 354		
<b>Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv</b>	<b>-11 513</b>	<b>-44</b>	
Změny pracovního kapitálu			
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek	-26 265	0	
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a ostatních závazků	26 313	12	
<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>	<b>-11 465</b>	<b>-32</b>	
Investiční činnosti			
Přijaté úroky	82 409	0	
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	-1 945 000	0	
<b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>	<b>-1 862 591</b>	<b>0</b>	
Finanční činnost			
Placené úroky	-78 750	0	
Příjmy z emise dluhopisů	1 960 721	0	
Úhrada základního kapitálu	0	2 000	
Přímé platby do fondů	5 000	0	
<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>	<b>1 886 971</b>	<b>2 000</b>	
<b>Čisté snížení/zvýšení peněžních toků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>12 915</b>	<b>1 968</b>	
<b>Konečný stav finančních prostředků</b>	<b>14 883</b>	<b>1 968</b>	

# PŘÍLOHA K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

## 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

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

Identifikační číslo:

05496446

Sídlo:

Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4 - Michle

Jejím jediným akcionářem a nejvyšší holdingovou společností je PASSERINVEST GROUP, a.s.,

IČ: 261 18 963, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Praha 4 - Michle. Její nejvyšší ovládající osobou je Radim Passer.

Společnost je součástí faktického Koncernu PASSERINVEST GROUP.

Společnost je součástí konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP, a.s. (konsolidující účetní jednotka).

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 emitovala v období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 dluhopisy v celkové hodnotě cca 2,0 mld. Kč za účelem financování obchodních aktivit skupiny.

### Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2017:

#### Představenstvo

Předseda: Radim Passer

#### Dozorčí rada

Předseda: Ing. Mgr. 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.

## 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 povinně platné pro účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo po tomto datu, které mohou být relevantní pro společnost.

- Novelizace IAS 7 – Výkaz peněžních toků

V souladu s novelou IAS 7 budou účetní jednotky povinny poskytnout informace (ve formě dodatečných informací), které uživatelům účetní závěrky umožní vyhodnotit změny závazků vyplývající z jejich finančních činností.

Z tohoto důvodu budou zveřejněny dodatečné informace v bodě 3.5.

- Novelizace IAS 12 – Daň z příjmů

Změny objasňují účtování odložené daně v případech, kdy je aktivum oceněno v reálné hodnotě a reálná hodnota je nižší než daňový základ daného aktiva (např. Odložená daňová pohledávka související s nerealizovanými ztrátami z dluhových nástrojů oceněných reálnou hodnotou), a některé další aspekty účetní odložené daňové pohledávky.

Aplikace výše uvedených úprav nemá významný vliv na účetní závěrku společnosti.

### 2.2.2. ÚPRAVY IFRS A NOVÉ INTERPRETACE DOSUD NEAPLIKOVANÉ

Společnost dále posoudila nové standardy, novely standardů a interpretací 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 vykázaná 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 vykázaná 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 vykázaní. Jinými slovy již není nutné, aby před vykázaním 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 neplánuje dřívější aplikaci standardu, avšak v současné době nepředpokládá významný dopad na účetní závěrku.

- 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 příslibeného 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: Přiřazení 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.

- IFRS 17 Leasing  
(Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu, dřívější použití je povoleno pouze pokud se uplatňuje i IFRS 15.)

Standard plně nahrazuje IAS 17 a jeho interpretace. Nejvýznamnější změnou je, že téměř všechny leasingy budou vykázány v bilanci nájemců v rámci jednoho modelu (s výjimkou pronájmů kratších než 12 měsíců a pronájmů aktiv nízké hodnoty), čímž se vyloučí rozdíl mezi operativním a finančním leasingem. Účtování pronajímatele zůstává do značné míry nezměněné a zachovává se rozdíl mezi operativním a finančním leasingem.

Společnost neplánuje dřívější aplikaci standardu, avšak v současné době nepředpokládá významný dopad na účetní závěrku.

## 2.3. VÝZNAMNÉ RELEVANTNÍ ÚČETNÍ POSTUPY A POLITIKY

### 2.3.1. VÝNOSY

Výnosy se oceňují v reálné hodnotě přijaté nebo nárokované 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.

Kursový rozdíl 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 rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázáni (kromě podnikových kombinací) aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk. O odložených daňových závazcích se dále neúčtuje, pokud přechodné rozdíly vzniknou při prvotním vykázáni 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 vykazání 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 vykazání 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 vykazání.

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 vykazání 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 vykazání 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 vykazání 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) 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 vykázané 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 vypořádané 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 vykázaní 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 připisat 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 vykázaní 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 vykázaní 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 nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím aktiva a ponechá si kontrolu nad aktivem, zaučtuje 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 zaučtuje 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 vykázané v ostatním úplném výsledku, se vykazuje v hospodářském výsledku. Kumulovaný zisk nebo ztráta, který byl vykázan 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 sníženě o přímé náklady na emisi.

Odkup vlastních kapitálových nástrojů společnosti je vykázan 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 vykázaní 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 vykázaní 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 prémie nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázaní.

#### 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 AKCII

Společnost vykazuje základní a zředěný ukazatel zisku a akcii u svých kmenových akcií. Základní ukazatel zisku na akcii se vypočte vydělením zisku nebo ztráty připadající držitelům kmenových akcií společnosti 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, nebo
  - 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 samostatná 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. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY

Společnost	Poskytnuto	K 31. 12. 2017	K 31. 12. 2016
PASSERINVEST GROUP a.s.	04/2017	1 717 000	0
Office Park Roztyly, a.s.	06/2017	114 000	0
RPB II., a.s.	06/2017	45 000	0
BB C – Building B, s.r.o.	10/2017	68 000	0
BB C – Building B, s.r.o.	10/2017	1 000	0
<b>Celkem</b>		<b>1 945 000</b>	<b>0</b>

Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí. Splatnost je stanovena k datu 31. 3. 2023, s možností předčasného splacení dle uvážení dlužníka. Úroková sazba činí 5,88 % p.a.

Zápůjčka společnosti BB C – Building B, s.r.o. je předmětem Subordination Agreement, uzavřené mezi Společností (juniorní věřitel) a BB C – Building B, s.r.o., IČO: 251 33 900 (dále jen „Building B“) (dlužník) a společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 649 48 242 (dále jen „UCB“), zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě.

#### 3.2. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

	K 31. 12. 2017	K 31. 12. 2016
Bankovní účty	14 883	1 968
	-	-
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>14 883</b>	<b>1 968</b>

Společnost má založen běžný účet u peněžního ústavu UniCredit Czech Republic nad Slovakia. Hodnota finančních prostředků na tomto účtu činí k rozvahovému dni 14 883 tis. Kč. Prostředky na uvedeném bankovním účtu nejsou účelově vázány, ani se na ně nevztahuje žádné dispoziční omezení.

#### 3.3. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY

Ostatní krátkodobé pohledávky činí 26 265 tis. Kč a představují hodnotu úroků za 4Q/2017 zaplacenou zprostředkovateli a zároveň dosud nevyplacenou konečným investorům.

#### 3.4. VLASTNÍ KAPITÁL

##### Změny vlastního kapitálu

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

## Základní kapitál

	K 31. 12. 2017	K 31. 12. 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.

Z důvodu posílení kapitálové pozice rozhodl jediný akcionář ve sledovaném období o poskytnutí příplatku do ostatních kapitálových fondů ve výši 5 000 tis. Kč.

## 3.5. ZÁVAZKY Z DLUHOPISŮ

	K 31. 12. 2017	K 31. 12. 2016
PSG 5,25/23 (CZ0003515934)	2 250 000	0
Mínus:		
Vlastní dluhopisy	-250 000	0
Transakční náklady	-44 633	0
Celkem	1 955 367	0

Dluhopisy PSG 5,25/23 byly vydány 31. 3. 2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25% ročně a jsou splatné 31. 3. 2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč. Efektivní úroková sazba činí 5,745 % p.a.

Prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů 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., přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003515934.

Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

### Zajištění

Prohlášení Ručitele (PASSERINVEST GROUP a.s.) - 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.

### Kovenanty

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu řádné a výroční konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost k datu 30. 6. 2016 a 31. 12. 2016 plnila všechny ukazatele kovenantů.

Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 31. 12. 2017 a Oznámení plnění kovenantů k datu 31. 12. 2017 bude zveřejněno nejpozději do 30. 6. 2018. Dle předběžných výpočtů jsou kovenanty k datu 31. 12. 2017 plněny.

### Změny závazků vyplývajících z finanční činnosti

	K 31. 12. 2016	Peněžní toky		Nepeněžní toky	K 31. 12. 2017
		čerpání	splacení		
Vydané dluhopisy					
PSG 5,25/23 (CZ0003515934)	0	1 950 013		5 354	1 955 367
Celkem	0	1 950 013		5 354	1 955 367

Peněžní toky čerpání zahrnují rovněž úhradu transakčních nákladů přímo související s emisí dluhopisů

Nepeněžní toky představují změnu transakčních nákladů.



### 3.6. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost vykazuje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 26 325 tis. Kč. Nejvýznamnější částkou je závazek z dosud nevyplacených úroků investorům za 4.Q/2017 (protihodnota na ostatních krátkodobých pohledávkách) a dále předpis srážkové daně související s úroky z dluhopisů ve výši 2 999 tis. Kč.

### 3.7. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnost dosáhla za rok 2017 daňovou ztrátu ve výši 2 500 tis. Kč.  
Sazba daně z příjmů činí 19%.

Celkové kumulované daňové ztráty k 31. 12. 2017 činí 2 544 tis. Kč.  
Odložená daňová pohledávka z titulu daňových ztrát ve výši 484 tis. Kč nebyla vykázána.

## 4. VYSVĚTLUJÍCÍ INFORMACE K VÝKAZU ÚPLNÉHO VÝSLEDKU

### 4.1. OSTATNÍ NÁKLADY

Náklady ve výši 242 tis. Kč představují náklady na audit, zprostředkovatelské služby a běžnou správu společnosti.

Statutárnímu auditorovi byla vyplacena odměna ve výši 61 tis. Kč za audit účetní závěrky za rok 2016 a 40 tis. Kč za jiné ověřovací služby související s emisí dluhopisů (prospekt).

### 4.2. VÝNOSOVÉ ÚROKY A PODOBNÉ VÝNOSY

Výnosové úroky ve výši 82 409 tis. Kč představují úroky z vnitroskupinových půjček. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí.

### 4.3. NÁKLADOVÉ ÚROKY A PODOBNÉ VÝNOSY

Nákladové úroky ve výši 78 750 tis. Kč představují úroky z emise dluhopisů. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí.

### 4.4. FINANČNÍ NÁKLADY

Ostatní finanční náklady ve výši 5 917 tis. Kč představují zejména amortizované poplatky související s emisí dluhopisů, poplatky administrátorovi emise, poplatky burze CP atd.

#### Komentář k finančnímu výsledku hospodaření

Záporný finanční výsledek hospodaření ve výši 2 258 tis. Kč, který má zásadní vliv na celkovou ztrátu společnosti je dán skutečností, že příjem z titulu dluhopisů byl načerpán v období 03/2017, kdežto výše uvedené vnitroskupinové úvěry, které generují výnosové úroky, byly poskytnuty až v období 04/2017, respektive 06/2017. Od následujícího období se tato časová disproporce již neprojeví a výše kladného rozdílu mezi výnosovými a nákladovými úroky pokryje i roční podíl nákladů na emisí. Celkově je tak pro následující období očekáván kladný výsledek hospodaření.

## 5. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

Finanční rizika připadající v úvahu:

- Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko, že společnost nebude schopna dostát svým finančním závazkům. Zodpovědnost za řízení likvidního rizika nese představenstvo, které vytvořilo přiměřený rámec k řízení likvidního rizika s cílem řídit krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé financování a požadavky řízení likvidity. Společnost řídí likvidní riziko prostřednictvím zachovávání průměrné výše fondů, bankovních zdrojů a úvěrových nástrojů, průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků.

Vzhledem k ručení společnosti PASSERINVEST GROUP a.s., za dluhopisovou emisi je likvidita řízena za skupinu společností jako celek.

Tabulka likvidního rizika dle splatnosti k 31. 12. 2017

	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Celkem
<b>Finanční závazky</b>					
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)				2 000 000	2 000 000
Ostatní krátkodobé závazky	26 325				26 325
<b>Finanční aktiva</b>					
Poskytnuté úvěry/zápůjčky				1 945 000	1 945 000
Ostatní dlouhodobé pohledávky					

- **Úvěrové riziko**

Úvěrové riziko zohledňuje riziko, že smluvní strana nedodrží své smluvní závazky, v důsledku čehož Společnost utrpí ztrátu. Společnost je vystavena úvěrovému riziku zejména v důsledku svých finančních činností poskytování vnitroskupinových zápůjček. Návratnost poskytnutých úvěrů je závislá na finanční situaci mateřské společnosti a skupiny PASSERINVEST GROUP. Z tohoto titulu je společnost ovlivněna veškerými rizikovými faktory týkající se Ručitele emise dluhopisů (mateřská společnost PASSERINVEST GROUP, a.s.) a skupiny Ručitele tak jak je definována v Prospektu dluhopisů. Blíže viz. Prospekt Dluhopisů veřejně přístupný na webových stránkách (passerinvest.cz, ČNB, Burza cenných papírů Praha a.s.)

Klasifikace finančních aktiv k 31. 12. 2017

	Celkem do splatnosti	Celkem po splatnosti	Snížení hodnoty	Celkem
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	1 945 000			1 945 000
Ostatní krátkodobé pohledávky	26 265			26 265
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	14 883			14 883
<b>Celkem</b>	<b>1 986 148</b>			<b>1 986 148</b>

- **Řízení kapitálu**

Společnost řídí svůj kapitál tak, aby byla schopna pokračovat neomezeně ve své činnosti. a zároveň vytvářela výnosy pro své akcionáře.

- **Úrokové riziko**

Vzhledem k tomu, že finanční závazky a poskytnuté úvěry jsou úročeny pevnými úrokovými sazbami, není a nebyla k 31. 12. 2017 a 31. 12. 2016 vystavena žádným rizikům spojeným s výkyvem tržních úrokových sazeb.

	Úroková sazba - fixní	K 31. 12. 2017	K 31. 12. 2016
<b>Finanční závazky</b>			
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	5,25%	2 000 000	0
<b>Finanční aktiva</b>			
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	5,88%	1 945 000	0

- **Měnové riziko**

Funkční měnou společnosti je česká koruna. Vzhledem k tomu, že veškeré operace jsou realizovány v českých korunách, není a nebyla Společnost k 31. 12. 2017 a 31. 12. 2016 vystavena měnovému riziku.

- **Reálné hodnoty a finanční instrumenty**

Finanční aktiva Společnosti tvoří poskytnuté úvěry/zápůjčky, obchodní a jiné pohledávky a peníze a peněžní ekvivalenty.

Finanční závazky Společnosti tvoří závazky z vydaných dluhopisů a obchodní a jiné závazky.

Účetní hodnota těchto finančních aktiv a závazků je rovna jejich reálné hodnotě, kromě vydaných dluhopisů.

	K 31. 12. 2017		K 31. 12. 2016	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	2 000 000	2 178 000	0	0

Reálná hodnota představuje cenu kotovanou na aktivním trhu – čerpáno z Burzy cenných papírů Praha, a.s.

## 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.

## 7. SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Společnost v účetním období evidovala následující transakce se spřízněnými stranami.

Dlouhodobý finanční majetek (vnitroskupinové zápůjčky) – v tis. Kč

Společnost	Poskytnuto	K 31. 12. 2017	K 31. 12. 2016
PASSERINVEST GROUP a.s.	04/2017	1 717 000	0
Office Park Roztyly, a.s.	06/2017	114 000	0
RPB II., a.s.	06/2017	45 000	0
BB C – Building B, s.r.o.	10/2017	68 000	0
BB C – Building B, s.r.o.	10/2017	1 000	0
<b>Celkem</b>		<b>1 945 000</b>	<b>0</b>

Výnosové úroky tis. Kč

Společnost	K 31. 12. 2017	K 31. 12. 2016
PASSERINVEST GROUP a.s.	76 756	0
Office Park Roztyly, a.s.	3 298	0
RPB II., a.s.	1 443	0
BB C – Building B, s.r.o.	910	0
BB C – Building B, s.r.o.	2	0
<b>Celkem</b>	<b>82 409</b>	<b>0</b>

Náklady tis. Kč

Společnost	K 31. 12. 2017	K 31. 12. 2016
PASSERINVEST GROUP, a.s. – projektové řízení	72	0
PASSERINVEST GROUP, a.s. – nájem + služby	13	0
<b>Celkem</b>	<b>85</b>	<b>0</b>

- 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 1. 3. 2018.



Radim Passer  
předseda představenstva  
PASSERINVEST FINANCE, a.s.



# KONTAKT

PASSERINVEST FINANCE, a.s.  
BB Centrum, Budova FILADELFIE  
Želetavská 1525/1  
140 00 Praha 4

Telefon: +420 221 582 111  
E-mail: [info@passerinvest.cz](mailto:info@passerinvest.cz)  
[www.passerinvest.cz](http://www.passerinvest.cz)

