

# **Roztyly Garden – Rose House, a.s.**

IČO: 281 99 910  
(dále jen „Společnost“)

## **ZPRÁVA O VZTAZÍCH**

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

ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 31. 12. 2019 (dále jen „Účetní období“)

ze dne 10. března 2020

Obsah:

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

# 1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu PASSERINVEST

Obchodní firma: **Roztyly Garden – Rose House, a.s.**  
Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00  
Identifikační číslo: 281 99 910

Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12929  
Základní kapitál Společnosti: 2.000.000,- Kč  
Rozvržení akcií: 200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 10.000,- Kč  
Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, v listinné podobě  
Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 5. 12. 2007

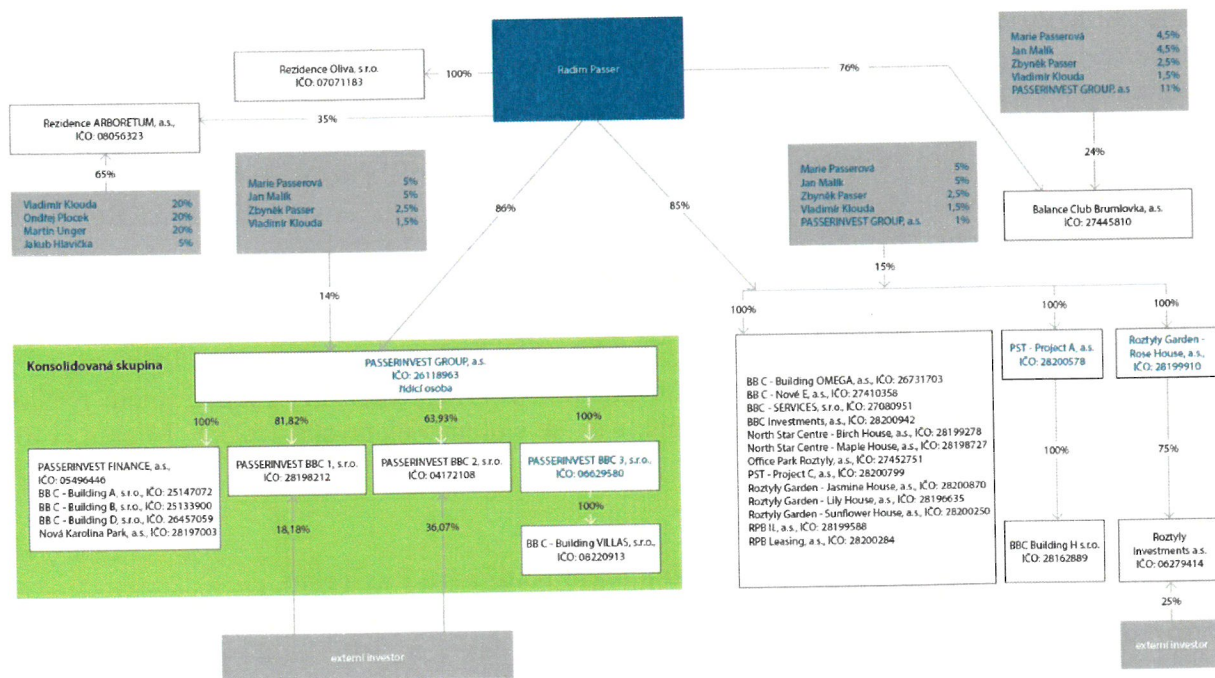
Společnost byla v Účetním období členem Koncernu PASSERINVEST, ve kterém je řídicí osobou koncernu společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963. Příslušnost ke Koncernu PASSERINVEST byla v Účetním období uveřejněna na internetových stránkách Společnosti.

## Struktura Koncernu PASSERINVEST ke dni 31. 12. 2019

### 1.1 Koncern PASSERINVEST

Stav ke dni 31. 12. 2019

#### ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST



### Změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST v Účetním období

a) dne 3. 4. 2019 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu přeměny rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti ze dne 20. listopadu 2018, kdy se rozdělila společnost Office Park Roztyly, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 274 52 751, a část jejího jmění určená v projektu přešla na nově vzniklou nástupnickou společnost Rezidence ARBORETUM, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 080 56 323 (dále jen „**ARBORETUM**“);

- b) dne 20. 5. 2019 majoritní akcionář pan Radim Passer, datum nar. 29. 9. 1963, prodal (*formou kupních smluv*) část svého podílu v celkové výši 63,5 % ve společnosti ARBORETUM, a to stávajícímu akcionáři Ing. Vladimíru Kloudovi, datum nar. 8. 1. 1963 a novým akcionářům Ing. Martinu Ungerovi, datum nar. 14. 3. 1969, Ing. Ondřeji Plockovi, datum nar. 25. 7. 1974 a Ing. Jakobovi Hlavičkovi, datum nar. 13. 12. 1972;
- c) dne 1. 6. 2019 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu přeměny rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti ze dne 15. dubna 2019, kdy se rozdělila společnost BB C – VILA DOMY, s.r.o., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 281 69 034 (dále jen „**VILA DOMY**“), a část jejího jmění určená v projektu přešla na nově vzniklou nástupnickou společnost BB C – Building VILLAS, s.r.o., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 082 20 913;
- d) dne 25. 6. 2019 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 25. března 2019, kdy zanikla společnost New Karolina Office Development, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 279 59 996, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost Nová Karolina Park, a.s. (dříve PST – Project E, a.s.), se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 281 97 003 (dále jen „**NKP**“), současně došlo k zvýšení základního kapitálu NKP o 2.000.000,- Kč, a to upsáním nových akcií jedinému akcionáři Společnosti;
- e) dne 25. 6. 2019 valná hromada (*formou NZ*) společnosti VILA DOMY, rozhodla o vstupu společnosti do likvidace ke dni 1. 7. 2019 a dne 1. 7. 2019 byla tato skutečnost zapsána do obchodního rejstříku místně příslušného soudu. Dne 29. 10. 2019 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 30. 10. 2019;
- f) dne 28. 8. 2019 původní akcionář Ing. Jan Malík, datum nar. 6. 5. 1964, prodal (*formou kupní smlouvy*) svůj podíl v celkové výši 5 % ve společnosti ARBORETUM majoritnímu akcionáři panu Radimovi Passerovi, datum nar. 29. 9. 1963;
- g) dne 30. 8. 2019 původní akcionáři Ing. Marie Passerová, datum nar. 8. 12. 1934, pan Zbyněk Passer, datum nar. 12. 7. 1974 a společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. IČO: 261 18 963 prodali (*formou kupních smluv*) své podíly v celkové výši 8,5 % ve společnosti ARBORETUM majoritnímu akcionáři panu Radimovi Passerovi, datum nar. 29. 9. 1963;
- h) dne 1. 10. 2019 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 12. srpna 2019, kdy zanikly společnosti Rezidenční park Baarova a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 271 52 766 a Karolína Development, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 274 48 711, a jejich jmění přešlo na nástupnickou společnost BBC Investments, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 282 00 942.

### 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 (dále jen „**PPI**“) a RPB – Penthouse, a.s., IČO: 282 00 691, u každé z těchto společností je jediným společníkem se 100% akcionářským/obchodním podílem.

Společnost PPI je jediným společníkem společností S-INVESTMENT, s.r.o. IČO: 281 99 481 a S-LEASING, s.r.o., IČO: 282 00 438, kde nepřímou ovládající osobou je pan Radim Passer.

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

Společnost plní v Koncernu PASSERINVEST roli podřízené holdingové společnosti, která je majoritním akcionářem ve společnosti Roztyly Investments, a.s., IČO: 062 79 414 (dále jen „**RInvest**“).

### 3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti

Přímo ovládající a řídící osobou Společnosti je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. (dále jen „PST“), jakožto minoritní vlastníků podílů Společnosti, která vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím smlouvy o projektovém řízení, jimiž 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 podílů PST i Společnosti, a vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím jím ovládané společnosti PST, a to účastí na valných hromadách PST a Společnosti i výkonu funkce jediného člena statutárního orgánu těchto společností.

### 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. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi Společností a akcionáři Společnosti (*PST, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou*) ze dne 12. 12. 2019.

### 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*) mezi Společností (*podnájemce*) a PST (*nájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
2. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (*objednatel*) a PST (*poskytovatel*) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
3. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností (*vydlužitel*) a FIN (*zapůjčitel*) ze dne 2. 3. 2018, 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 akcionáři Společnosti (*PST, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou*) ze dne 12. 12. 2019.

### 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 plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami.
- 6.2.1 Statutární orgán Společnosti konstatuje, že Společnosti z účasti v Koncernu PASSERINVEST plynou pouze výhody. Tyto výhody spočívají zejména v zajištění finanční stability Společnosti využívající koncernového systému řízení finančních zdrojů (cash pooling) a v technické pomoci.
- 6.2.2 Vzhledem k úloze Společnosti v roli projektové společnosti v rámci Koncernu PASSERINVEST, je Společnost do značné míry ušetřena podnikatelských rizik a tržních výkyvů, což jí umožňuje zvyšovat svou efektivitu a lépe využívat svého potenciálu k udržitelnému růstu.
- 6.3 Zhodnocení rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami.
- 6.3.1 Statutární orgán společnosti konstatuje, že Společnost z účasti v Koncernu PASSERINVEST 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.

## **9. Příloha 1 seznam všech společností v Koncernu PASSERINVEST**

V Praze dne 10. 3. 2020



---

**Roztyly Garden – Rose House, a.s.**  
Radim Passer, předseda představenstva

## PŘÍLOHA 01

sídlo firmy: Želetavská 1525/1, Michle, 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.	BB C - VILA DOMY, s.r.o., dne 30.10.2019 zanikla formou likvidace	281 69 034	C, 130218	projektová společnost
11.	BB C - BuildingVILLAS, s.r.o.	082 20 913	C, 315031	projektová společnost
12.	Karolina Development, a.s., dne 1. 10. 2019 zanikla fuzí sloučením	274 48 711	B, 10717	projektová společnost
13.	Nová Karolina Park, a.s. (dříve PST - Project E, a.s.)	281 97 003	B, 12852	projektová společnost
14.	New Karolina Office Development, a.s. dne 25. 6. 2019 zanikla fuzí sloučením	279 59 996	B, 12358	projektová společnost
15.	North Star Centre - Birch House, a.s.	281 99 278	B, 12907	projektová společnost
16.	North Star Centre - Maple House, a.s.	281 98 727	B, 12889	projektová společnost
17.	Office Park Roztyly, a.s.	274 52 751	B, 10747	projektová společnost
18.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	261 18 963	B, 6173	řídící osoba Koncernu PASSERINVEST
19.	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	281 98 212	C, 232604	projektová společnost
20.	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	041 72 108	C, 243628	projektová společnost
21.	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	066 29 580	C, 285802	holdingová společnost
22.	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
23.	PST - Project A, a.s.	282 00 578	B, 12949	holdingová společnost
24.	PST - Project C, a.s.	282 00 799	B, 12952	projektová společnost
25.	Rezidence ARBORETUM, a.s.	080 56 323	B, 24331	projektová společnost
26.	Rezidenční park Baarova, a.s., dne 1. 10. 2019 zanikla fuzí sloučením	271 52 766	B, 9359	projektová společnost
27.	Rezidence Oliva, s.r.o.	070 71 183	C, 294149	projektová společnost
28.	Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	282 00 870	B, 12954	projektová společnost
29.	Roztyly Garden - Lily House, a.s.	281 96 635	B, 12842	projektová společnost
30.	Roztyly Garden - Rose House, a.s.	281 99 910	B, 12929	holdingová společnost
31.	Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	282 00 250	B, 12943	projektová společnost
32.	Roztyly Investments, a.s.	062 79 414	B, 22699	projektová společnost
33.	RPB Leasing, a.s.	282 00 284	B, 12944	projektová společnost
34.	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost