

# North Star Centre – Birch House, a.s.

IČO: 281 99 278  
(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. 2020 DO 31. 12. 2020 (dále jen „Účetní období“)

ze dne 18. března 2021

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 zjištěného 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 (*viz dále Příloha 1*)

# 1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu PASSERINVEST

Obchodní firma: **North Star Centre – Birch House, a.s.**  
 Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00  
 Identifikační číslo: 281 99 278  
 Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12907  
 Základní kapitál Společnosti: 20.000.000,- Kč  
 Rozvržení akcií: 2000 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

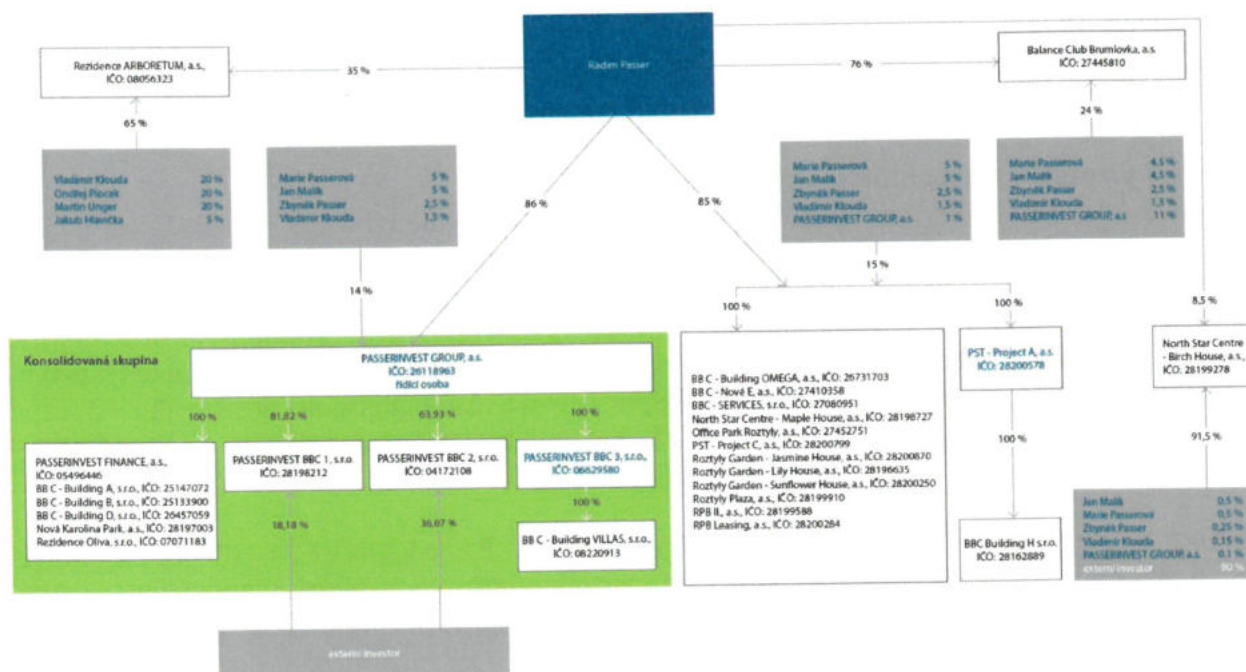
Společnost byla v Účetním období členem Koncernu PASSERINVEST, ve kterém je řídící osobou koncernu společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO 261 18 963. Příslušnost ke Koncernu PASSERINVEST byla v Účetním období uveřejněna na internetových stránkách Společnosti.

## Struktura Koncernu PASSERINVEST ke dni 31. 12. 2020

### 1.1 Koncern PASSERINVEST

Stav ke dni 31. 12. 2020

#### ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST



### Změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST v Účetním období

- a) dne 5. 2. 2020 valná hromada (ve formě NZ) Společnosti, rozhodla o zvýšení vlastního kapitálu o 18.000.000,- Kč, a to upsáním nových akcií Společnosti smlouvou o úpisu akcií ze dne 26. 8. 2020, a to konkrétně 1.800 ks kmenových akcií, č. 201 – 2000 o jmenovité hodnotě jedné akcie 10.000,- Kč, nahrazeno hromadnou akcií č. 001, emise: 02 ze dne 1. 9. 2020, novému akcionáři spolku Tenisový klub LT 1927 Praha – Michle, se sídlem Vyskočilova 944/6, 140 00 Praha 4 – Michle, IČO 170 49 563, avšak k samotnému zápisu ZK do místně příslušného obchodního rejstříku došlo až dne 29. 9. 2020;

sh



- b) dne 30. 3. 2020 prodali původní externí akcionáři své jednotlivé podíly akcií v celkové výši 25 % ve společnosti Roztyly Investments, a.s., IČO 062 79 414 (dále jen „**RInvest**“), a to stávajícímu majoritnímu akcionář společnosti Roztyly Garden – Rose House, a.s., IČO 281 99 910 (dále jen „**RGRose**“) nyní RPlaza, která se tak stala jediným akcionářem této společnosti;
- c) dne 16. 7. 2020 původní jediný společník Radim Passer, datum nar. 29. 9. 1963, prodal (*formou smlouvy o převodu podílu*) svůj podíl v celkové výši 100 % ve společnosti Rezidence Oliva, s.r.o., IČO 070 71 183 novému jedinému společníku PST.
- d) dne 1. 9. 2020 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 29. 7. 2020, kdy zanikla společnost BBC Investments, a.s., IČO 282 00 942, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost RPB II., a.s., IČO 281 99 588.
- e) dne 13. 9. 2020 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 15. 5. 2020, kdy zanikla RInvest, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost Roztyly Plaza, a.s. (dříve RGRose) se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 281 99 910 (dále jen „**RPlaza**“), současně došlo ke zvýšení základního kapitálu RPlaza o 1.000.000,- Kč, a to upsáním nových akcií stávajícím akcionářům RPlaza.

### **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 nepřímo ovládající osobou je pan Radim Passer.

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

Společnost plní v Koncernu PASSERINVEST roli účelové projektové společnosti.

### **3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti**

Přímo ovládající a řídicí osobou Společnosti je spolek Tenisový klub LTC 1927 Praha-Michle, z.s. IČO 170 49 563 (dále jen „**Spolek**“), jakožto majoritním vlastníkem Společnosti, který jedná ve shodě s minoritními vlastníky podílů ve Společnosti (*PST, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem, Ing. Vladimírem Kloudou*), vykonává svůj vliv na Společnost na základě výkonu akcionářských nebo jiných obdobných práv a smlouvy o společném podniku uzavřené mezi Společností a akcionáři Společnosti ze dne 22. 12. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 16. 12. 2019, a dále také vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím účastí na valných hromadách Společnosti.

Nepřímo ovládající a řídicí osobou Společnosti je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO 261 18 963 (dále jen „**PST**“), jakožto minoritní vlastníkem podílu Společnosti, která vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím smlouvy o projektovém řízení, jimiž zajišťuje koordinaci a koncepční vedení obchodní politiky Společnosti.

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

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

JK



1. Smlouva o úpisu akcií mezi Společností a Spolkem, jako majoritní vlastník Společnosti ze dne 28. 6. 2020.
2. Smlouva o zřízení služebnosti uzavřená mezi Společností a Spolkem ze dne 26. 8. 2020.
3. Smlouva o zřízení služebnosti uzavřená mezi Společností a Spolkem ze dne 26. 8. 2020.
4. Přefakturační nákladů (*úvodní studie pro Budovu Orion*) za Účetní období mezi Společností a PST, na základě dohody stran.
5. Přefakturační nákladů (*antropologický průzkum pro Budovu Orion*) za Účetní období mezi Společností a PST, na základě dohody stran.
6. Plnění v podobě nájemného (*billboardová plocha na poz. č. 96/16*) za Účetní období mezi Společností (*vlastník*) a spol. BBC – SERVICES, s.r.o. IČO: 270 80 951 (*nájemce*), na základě objednávky ze dne 22. 10. 2015.

#### **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 společném podniku uzavřená mezi Společností a akcionáři Společností (*PST, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem, Ing. Vladimírem Kloudou a Spolek*), ze dne 22. 12. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 16. 12. 2019.
4. Smlouva o neuplatnění nároků mezi PST a Spolkem ze dne 19. 12. 2019.
5. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a PST ze dne 31. 7. 2019 (*jako konsolidace smlouvy o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku a smlouvy o úvěru ze dne 22. 12. 2016*), s úrokovou sazbou 0,1 % pa, jejíž účelem je realizace projektu v souladu se smlouvou o společném podniku.
6. Smlouva o zřízení služebnosti uzavřená mezi Společností a Spolkem ze dne 26. 8. 2020.

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

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

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

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

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

6.2.2 Vzhledem k úloze Společnosti v roli projektové společnosti v rámci Koncernu PASSERINVEST, je Společnost do značné míry ušetřena podnikatelských rizik a tržních výkyvů, což jí umožňuje zvyšovat svou efektivitu a lépe využívat svého potenciálu k udržitelnému růstu.

6.3 Zhodnocení rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami.

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

## **7. Ostatní informace/Důvěrnost údajů**


Za důvěrné jsou v rámci 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 (viz dále Příloha 1)**

V Praze dne 18. 3. 2021

  
\_\_\_\_\_  
**North Star Centre – Birch House, a.s.**  
Radim Pässer, předseda představenstva



## PŘÍLOHA 01

sidlo 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. dne 1. 9. 2020 zanikla fúzí sloučením	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 - BuildingVILLAS, s.r.o.	082 20 913	C, 315031	projektová společnost
11.	Nová Karolina Park, a.s. (dříve PST - Project E, a.s.)	281 97 003	B, 12852	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
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 BBC 3, s.r.o.	066 29 580	C, 285802	holdingová společnost
19.	PASSERINVEST FINANCE, a.s.	054 96 446	B, 21947	emitent dluhopisů obchodovatelných na evropském regulovaném trhu, jejíž výnosy slouží k financování finančních potřeb členů Koncernu PASSERINVEST
20.	PST - Project A, a.s.	282 00 578	B, 12949	holdingová společnost
21.	PST - Project C, a.s.	282 00 799	B, 12952	projektová společnost
22.	Rezidence ARBORETUM, a.s.	080 56 323	B, 24331	projektová společnost
23.	Rezidence Oliva, s.r.o.	070 71 183	C, 294149	projektová společnost
24.	Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	282 00 870	B, 12954	projektová společnost
25.	Roztyly Garden - Lily House, a.s.	281 96 635	B, 12842	projektová společnost
26.	Roztyly Plaza, a.s. (dříve Roztyly Garden - Rose House, a.s.)	281 99 910	B, 12929	projektová společnost
27.	Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	282 00 250	B, 12943	projektová společnost
28.	Roztyly Investments, a.s. dne 13. 9. 2020 zanikla fúzí sloučením	062 79 414	B, 22699	projektová společnost
29.	RPB Leasing, a.s.	282 00 284	B, 12944	projektová společnost
30.	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost