

RPB Leasing, a.s.

IČO 282 00 284

(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 ovládaní 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: **RPB Leasing, a.s.**
 Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
 Identifikační číslo: 282 00 284
 Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12944
 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: 10. 12. 2007

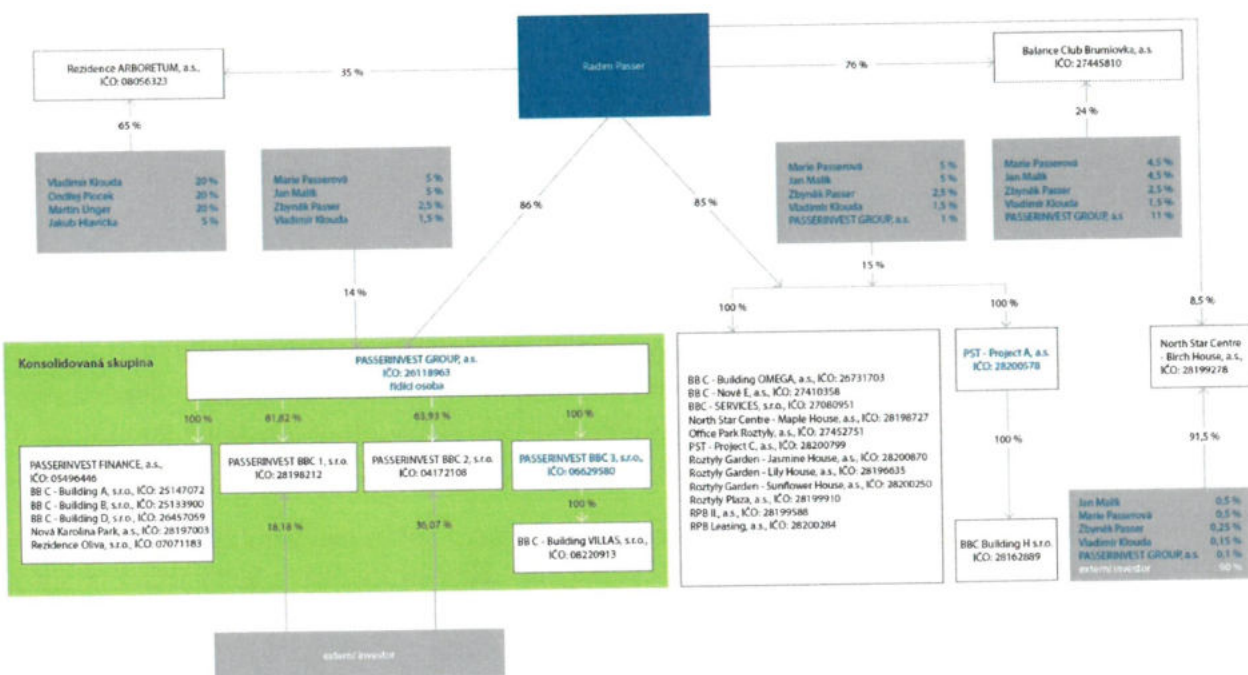
Společnost byla v Účetním období členem Koncernu PASSERINVEST, ve kterém je řídicí osobou koncernu společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO 261 18 963. Příslušnost ke Koncernu PASSERINVEST byla v Účetním období uveřejněna na internetových stránkách Společnosti.

Struktura Koncernu PASSERINVEST ke dni 31. 12. 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 North Star Centre – Birch House, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 281 99 278 (dále jen „NSCBirch“), rozhodla o zvýšení vlastního kapitálu o 18.000.000,- Kč, a to upsáním nových akcií NSCBirch 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 club 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;
- 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 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, která pronajímala v roce 2020 celkem cca 14 až 4 bytových jednotek s odpovídajícím poměrem nebytových prostor v projektu Rezidenčního parku Baarova.

3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti

Přímo ovládající a řídicí osobou Společnosti je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO 261 18 963 (dále jen „**PST**“), jakožto minoritní vlastník 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 (dále jen „**Radim Passer**“), 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 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:

1. Dodatek č. 4 ze dne 25. 9. 2020 uzavřený mezi PST (*poskytovatel*) a Společností (*objednatel*) ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 18. 10. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 26. 6. 2015, dodatku č. 2 ze dne 1. 8. 2018 a dodatku č. 3 ze dne 1. 8. 2019.
2. Smlouvy o nájmu (5 bytů a 3 bytů) uzavřené mezi společností RPB II., a.s., IČO 281 99 588 (dále jen „**RPB II**“) (*pronajímatel*) a Společností (*nájemce*) ze dne 1. 9. 2020, přičemž smlouva o nájmu (3 bytů) ke 14. 12. 2020 byla ukončena z důvodu prodeje všech těchto nájemních bytů. Dále tyto uvedené smlouvy o nájmu nahradily původní smlouvu o nájmu (původně 10/ bytových jednotek v objektu *Rezidenční park Baarova*), uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a RPB II (*pronajímatel*) ze dne 31. 10. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. 12. 2013, dodatku č.2 ze dne 2. 10. 2014, dodatku č. 3 ze dne 3. 1. 2017, dodatek č. 4 ze dne 9. 1. 2017, dodatek č. 5 ze dne 13. 10. 2017 a dodatek č. 6 ze dne 6. 11. 2017 a smlouvu o nájmu (původně 26/ bytových jednotek v objektu *Rezidenční park Baarova*), uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a RPB II (*pronajímatel*) ze dne 21. 12. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. 12. 2013, dodatku č. 2 ze dne 2. 10. 2014, dodatku č. 3 ze dne 22. 12. 2016, dodatek č. 4 ze dne 3. 1. 2017, dodatek č. 5 ze dne 31. 5. 2017, dodatku č. 6 ze dne 8. 9. 2017, dodatku č. 7 ze dne 13. 10. 2017, dodatku č. 8 ze dne 15. 12. 2017, dodatku č. 9 ze dne 10. 1. 2018, dodatku č. 10 ze dne 29. 1. 2018, dodatku č. 11 ze dne 7. 2. 2018, dodatku č. 12 ze dne 7. 6. 2018 a dodatku č. 13 ze dne 26. 6. 2018 a smlouvu o nájmu (původně 8/ bytových jednotek v objektu *Rezidenční park Baarova*), uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a RPB II (*pronajímatel*) ze dne 28. 4. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 14. 8. 2015, dodatku č. 2 ze dne 25. 11. 2016 a dodatku č. 3 ze dne 24. 2. 2017.
3. Přefakturace nákladů (*oprava maleb ve 2 pronajatých bytech RPB*) v Účetním období mezi Společností a RPB II, na základě dohody stran.

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

1. Smlouva o podnájmu (*bytové A1-9.03 a bytové A-1.02 v objektu Rezidenční park Baarova*), uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a Radimem Passerem (*podnájemce*) ze dne 20. 12. 2013.
2. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE*), uzavřená mezi Společností (*podnájemce*) a PST (*nájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
3. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (*objednatel*) a PST (*zprostředkovatel*) ze dne 1. 10. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech podnájemních smluv s podnájemci prostor k pronájmu bytových jednotek v bytovém domě *Rezidenční park Baarova*, ulice *Baarova*, Praha 4 – *Michle*.
4. Smlouva o řízení projektu (*nájemní bydlení v objektu Rezidenční park Baarova*), uzavřená mezi Společností (*objednatel*) a PST (*poskytovatel*) ze dne 18. 10. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 26. 6. 2015, dodatku č. 2 ze dne 1. 8. 2018, dodatku č. 3 ze dne 1. 8. 2019 a dodatku č. 4 ze dne 25. 9. 2020, 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.
5. Nájemní smlouva (*ateliér v budově Rezidenčního parku Baarova*), uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a BB C – SERVICES, s.r.o., IČO 270 80 951 (*pronajímatel*) ze dne 28. 8. 2012.
6. Smlouva o nájmu (původně 10/ bytových jednotek v objektu *Rezidenční park Baarova*), uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a RPB II (*pronajímatel*) ze dne 31. 10. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. 12. 2013, dodatku č.2 ze dne 2. 10. 2014, dodatku č. 3 ze dne 3. 1. 2017, dodatek č. 4 ze dne 9. 1. 2017, dodatek č. 5 ze dne 13. 10. 2017 a dodatek č. 6 ze dne 6. 11.

- 2017, která byla ukončena/nahrazena smlouvami o nájmu (5 bytů a 3 bytů) uzavřená mezi RPB II (pronajímatel) a Společností (nájemce) ze dne 1. 9. 2020.
7. Smlouva o nájmu (původně 26/ bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova), uzavřená mezi Společností (nájemce) a RPB II (pronajímatel) ze dne 21. 12. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. 12. 2013, dodatku č. 2 ze dne 2. 10. 2014, dodatku č. 3 ze dne 22. 12. 2016, dodatek č. 4 ze dne 3. 1. 2017, dodatek č. 5 ze dne 31. 5. 2017, dodatku č. 6 ze dne 8. 9. 2018, dodatku č. 7 ze dne 13. 10. 2017, dodatku č. 8 ze dne 15. 12. 2017, dodatku č. 9 ze dne 10. 1. 2018, dodatku č. 10 ze dne 29. 1. 2018, dodatku č. 11 ze dne 7. 2. 2018, dodatku č. 12 ze dne 7. 6. 2018 a dodatku č. 13 ze dne 26. 6. 2018, která byla ukončena/nahrazena smlouvami o nájmu (5 bytů a 3 bytů) uzavřená mezi RPB II (pronajímatel) a Společností (nájemce) ze dne 1. 9. 2020.
 8. Smlouva o nájmu (původně 8/ bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova), uzavřená mezi Společností (nájemce) a RPB II (pronajímatel) ze dne 28. 4. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 14. 8. 2015, dodatku č. 2 ze dne 25. 11. 2016 a dodatku č. 3 ze dne 24. 2. 2017, která byla ukončena/nahrazena smlouvami o nájmu (5 bytů a 3 bytů) uzavřená mezi RPB II (pronajímatel) a Společností (nájemce) ze dne 1. 9. 2020.
 9. Smlouva o nájmu (jednotky A1-9.03 a A-1.02 v objektu Rezidenční park Baarova), uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností RPB - Penthouse, a.s., IČO 282 00 691 (pronajímatel) ze dne 19. 12. 2013.
 10. Smlouvy o nájmu (5 bytů a 3 bytů) uzavřené mezi RPB II (pronajímatel) a Společností (nájemce) ze dne 1. 9. 2020, přičemž smlouva o nájmu (3 bytů) ke 14. 12. 2020 byla ukončena z důvodu prodeje všech těchto nájemních bytů.

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



RPB Leasing, a.s.

Radim Passer, 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 fuzí 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 sloužící 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 fuzí 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 |