

# **RPB - Penthouse, a.s.**

IČO 282 00 691

(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. 2021 DO 31. 12. 2021 (dále jen „**Účetní období**“)

ze dne 17. března 2022

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*) mezi propojenými osobami
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

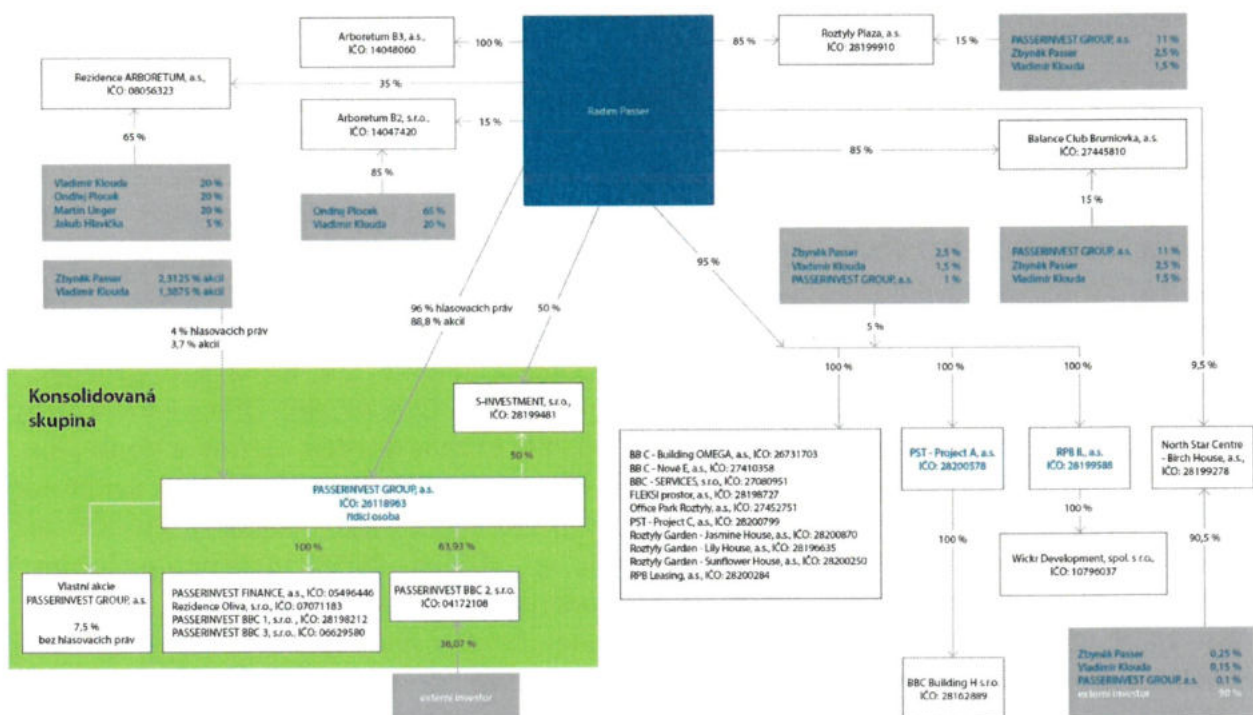
## 1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu PASSERINVEST

Obchodní firma: **RPB - Penthouse, a.s.**  
 Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00  
 Identifikační číslo: 282 00 691  
 Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12950  
 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

### 1.1 Koncern PASSERINVEST ke dni 31. 12. 2021

Stav ke dni 31. 12. 2021

#### ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST



### Změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST v Účetním období

- dne 10. 3. 2021 PST, jako původní jediný akcionář společnosti Nová Karolina Park, a.s., IČO 281 97 003 (dále jen „NKP“) prodal 100% akcionářský podíl v NKP společnosti RTT 3, s.r.o., IČO 050 98 661, se sídlem Rudná 2378/100, Zábřeh, 700 30 Ostrava, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 66242, která se stala novým jediným akcionářem NKP.
- dne 19. 4. 2021 původní jediný společník PST, prodal (formou smlouvy o převodu podílu) svůj podíl v celkové výši 100 % ve společnosti BB C – Building A, s.r.o., IČO 251 47 072 (dále jen „A“) novému jedinému společníku společnosti PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., IČO 066 29 580 (dále je „BBC 3“), zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 4. 5. 2021.

- c) dne 19. 4. 2021 původní jediný společník PST, prodal (*formou smlouvy o převodu podílu*) svůj podíl v celkové výši 100 % ve společnosti BB C – Building B, s.r.o., IČO 251 33 900 (dále jen „**B**“) novému jedinému společníku BBC 3, zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 4. 5. 2021.
- d) dne 19. 4. 2021 původní jediný společník PST, prodal (*formou smlouvy o převodu podílu*) svůj podíl v celkové výši 100 % ve společnosti BB C – Building D, s.r.o., IČO 264 57 059 (dále jen „**D**“) novému jedinému společníku BBC 3, zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 4. 5. 2021.
- e) dne 4. 5. 2021 valnou hromadou (formou NZ) společnosti North Stare Centre – Maple House, a.s., IČO 281 98 727, byl změněn název firmy této obchodní společnosti na FLEKSI prostor, a.s., zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 5. 5. 2021.
- f) dne 17. 8. 2021 jeden z původních společníků Ing. Jaromír Uhýrek, narozený 15. 6. 1955, prodal (*formou smlouvy o převodu podílu*) svůj podíl v celkové výši 18,18 % ve společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., IČO 281 98 212 (dále je „**BBC 1**“) společníku PST, který se tak stal jediným společníkem BBC 1, zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 27.8.2021;
- g) dne 17. 8. 2021 byly společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO 054 96 446 (dále jen „**FIN**“) vydány interní dluhopisy emise PSG 4,00/28 o celkové emisní hodnotě 10 000 000 EUR, s pevným úrokovým výnosem 4,00 %, se splatností 17. 8. 2028, jejichž ručitelem je PST.
- h) dne 18. 8. 2021 akcionář PST Ing. Jan Malík, narozen 6. 5. 1964 (dále jen „**Jan Malík**“), prodal (*formou smlouvy o koupi akcií*) svůj akcionářský podíl v celkové výši 5 % v PST (*konkr. 400 kusů akcií PST na jméno*) novému akcionáři PST, a tímto PST stal vlastníkem vlastních akcií.
- i) dne 24. 8. 2021 akcionář Jan Malík, prodal (*formou smlouvy o koupi akcií*) svůj akcionářský podíl v celkové výši 5 %, a to ve společnostech Balance Club Brumlovka, a.s., IČO 274 45 810; BBC - Building OMEGA, a.s. IČO 267 31 703; BBC - Nové E, a.s., IČO 274 10 358; Office Park Roztyly, a.s., IČO 274 52 751; RPB Leasing, a.s., IČO 282 00 284; Roztyly Garden - Jasmine House, a.s., IČO 282 00 870; Roztyly Garden - Lily House, a.s., IČO 281 96 635; Roztyly Garden - Sunflower House, a.s., IČO 282 00 250; FLEKSI prostor, a.s., IČO 281 98 727; PST- Project A, a.s., IČO 282 00 578; PST- Project C, a.s., IČO 282 00 799 a RPB II., a.s., IČO 281 99 588 (dále tyto společnosti společně „**Skupina společností**“), stávajícímu akcionáři Radimu Passerovi.
- j) dne 24. 8. 2021 původní společník Jan Malík, prodal (*formou smlouvy o převodu podílu*) svůj podíl v celkové výši 5 % ve společnosti BB C – SERVICES, s.r.o., IČO 270 80 951 (dále jen „**SERVICES**“), stávajícímu společníku Radimu Passerovi, zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 7. 9. 2021.
- k) dne 24. 8. 2021 akcionář Jan Malík, prodal (*formou smlouvy o koupi akcií*) svůj akcionářský podíl v celkové výši 0,5 % ve společnosti BB C Orion, a.s. (dříve\_North Star Centre - Birch House, a.s.), IČO 281 99 278, stávajícímu akcionáři Radimu Passerovi.
- l) dne 24. 8. 2021 akcionář Jan Malík, prodal (*formou smlouvy o koupi akcií*) svůj akcionářský podíl v celkové výši 5 % ve společnosti Roztyly Plaza, a.s., IČO 281 99 910, stávajícímu akcionáři PST.
- m) dne 24. 8. 2021 byly společností FIN vydány interní dluhopisy emise PSG II 4,00/28 o celkové emisní hodnotě 385 000 000 Kč, s pevným úrokovým výnosem 4,00 %, se splatností 31. 12. 2028, jejichž ručitelem je PST.
- n) dne 25. 8. 2021 byl Koncernu PASSERINVEST rozšířen o společnost Wickr Development, spol. s r.o., IČO 107 96 037.
- o) dne 30. 8. 2021 akcionář PST Ing. Marie Passerová, narozená 8. 12. 1934 (dále jen „**Marie Passerová**“), prodala (*formou smlouvy o koupi akcií*) svůj akcionářský podíl v celkové výši 2,5 %

v PST (konkr. 200 kusů akcií PST na jméno) novému akcionáři PST, a tímto PST stal vlastníkem vlastních akcií.

- p) dne 30. 8. 2021 akcionář PST Marie Passerová, prodala (formou smlouvy o koupi akcií) svůj akcionářský podíl v celkové výši 0,325 % v PST (konkr. 26 kusů akcií PST na jméno), stávajícímu akcionáři Radimu Passerovi.
- q) dne 30. 8. 2021 akcionář Marie Passerová, prodala (formou smlouvy o koupi akcií) svůj akcionářský podíl v celkové výši 5 % ve společnosti Roztyly Plaza, a.s., IČO 281 99 910, stávajícímu akcionáři PST.
- r) dne 30. 8. 2021 akcionář Marie Passerová, darovala (formou darovací smlouvy) svůj akcionářský podíl v celkové výši 5 % v každé společnosti ze Skupiny společností a svůj akcionářský podíl v celkové výši 2,175 % v PST (konkr. 174 kusů akcií PST na jméno) a svůj akcionářský podíl v celkové výši 0,5 % ve společnosti BB C Orion, a.s. (dříve North Star Centre - Birch House, a.s.), IČO 281 99 278, a to vždy stávajícímu akcionáři společností v tomto bodě uvedených konkrétně Radimu Passerovi.
- s) dne 30. 8. 2021 původní společník Marie Passerová, darovala (formou darovací smlouvy) svůj podíl v celkové výši 5 % v SERVICES, stávajícímu společníku Radimu Passerovi, zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 7. 9. 2021.
- t) dne 30. 8. 2021 akcionář PST pan Zbyněk Passer, narozený 12. 7. 1974, prodal (formou smlouvy o koupi akcií) část svého akcionářského podílu v celkové výši 0,1875 % v PST (konkr. 15 kusů akcií PST na jméno), stávajícímu akcionáři Radimu Passerovi.
- u) dne 31. 8. 2021 akcionář PST Ing. Vladimír Klouda, narozený 8. 1. 1963, prodal (formou smlouvy o koupi akcií) část svého akcionářského podílu v celkové výši 0,1125 % v PST (konkr. 9 kusů akcií PST na jméno), stávajícímu akcionáři Radimu Passerovi.
- v) dne 8. 9. 2021 valnou hromadou (formou NZ) PST bylo přijato rozhodnutí o snížení základního kapitálu PST o 1.2 mld Kč, z původní výše 4 mld Kč na výši 2.8 mld Kč, a to vzetím akcií z oběhu na základě smlouvy o uplatnění vzetí akcií z oběhu. Tato skutečnost byla řádně zveřejněna v obchodním věstníku formou dvou oznámení pro případné věřitele, a to dne 13. 9. 2021 a 13. 10. 2021, zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 31. 1. 2022.
- w) dne 14. 9. 2021 bylo rozhodnutím jediného společníka společnosti S-INVESTMENT, s.r.o., IČO 281 99 481, udělen souhlas s rozdělením 100% podílů na dva díly, každý ve výši 50 % z celku a následně prodány (formou smlouvy o převodu podílu) původním společníkem společností PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO 256 87 247, panu Radimovi Passerovi a PST.
- x) dne 1. 11. 2021 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 1. 6. 2021, kdy zanikly společnosti A, B, D a společnost BB C - Building VILLAS, IČO 082 20 913, a jejich jmění přešlo na nástupnickou společnost BBC 3, současně došlo ke zvýšení základního kapitálu BBC 3 o 500 000 Kč na celkovou výši 1 000 000 Kč. V důsledku této přeměny byl Koncernu PASSERINVEST zúžen o tyto čtyři společnosti.
- y) dne 8. 12. 2021 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu přeměny rozdělení odštěpením se vznikem nových společností ze dne 15. října 2021, kdy se rozdělila společnost Rezidence ARBORETUM, a.s., IČO 080 56 323, a část jejího jmění určená v projektu přešla na nově vzniklé společnosti Arboretum B2, s.r.o., IČO 140 47 420 (dále jen „AB2“) a Arboretum B3, a.s. IČO 140 48 060 (dále jen „AB3“). V důsledku této přeměny byl Koncernu PASSERINVEST rozšířen o tyto dvě uvedené nové společnosti.
- z) dne 16. 12. 2021 původní společníci Radim Passer, Ing. Martin Unger, narozen 14. 3. 1969 a Ing. Jakub Hlavička, narozen 13. 12. 1972, prodali (formou smlouvy o převodu podílu) své podíl (částečně či celé) v celkové výši 45 % v AB2, stávajícímu společníku Ing. Ondřeji Plockovi,

narozen 25. 7. 1974, zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 27. 12. 2021.

- aa) dne 21. 12. 2021 původní akcionáři Ing. Vladimír Klouda, narozen 8. 1. 1963, Ing. Martin Unger, narozen 14. 3. 1969, Ing. Ondřej Plocek, narozen 25. 7. 1974 a Ing. Jakub Hlavička, narozen 13. 12. 1972 prodali (*formou smlouvy o koupi akcií*) své akcionářské podíly v celkové výši 65 % v AB3, stávajícímu akcionáři Radimu Passerovi, který se tak stal jediným akcionářem této společnosti, zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 3. 1. 2022.

## **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 a Společnost, 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 společnosti S-LEASING, s.r.o., IČO 282 00 438, kde nepřímou ovládající osobou je pan Radim Passer.

## **2. Úloha Společnosti (jako ovládané osoby) mezi propojenými osobami**

Společnost plní roli účelové projektové společnosti.

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

Přímo ovládající a řídící 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“).

## **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:

Jednání v Účetním období dle tohoto bodu nebyla učiněna.

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

1. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené rámcové smlouvy o zápůjčce ze dne 4. 7. 2012, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
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. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, 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.

4. Smlouva o nájmu (*jednotky A1-9.03 a A-1.02 v objektu Rezidenční park Baarova*), uzavřená mezi Společností (*pronajímatel*) a společností RPB - Leasing, a.s., IČO: 282 00 284 (dále jen „**RPBLeas**“) (*nájemce*) ze dne 19. 12. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 17. 12. 2020.
5. Nájemní smlouva (*fitness, halová garáž, sklad a 6 parkovací stání v objektu Rezidenční park Baarova*), uzavřená mezi RPBLeas (*nájemce*) a Společností (*podnájemce*) ze dne 17.12.2020 s účinností od 1.1.2021.

## **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 mezi propojenými osobami plynou pouze výhody. Tyto výhody spočívají zejména v zajištění finanční stability Společnosti.

6.2.2 Vzhledem k úloze Společnosti v roli projektové společnosti v rámci propojených osob, 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 s propojenými společnostmi 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 17. 3. 2022



---

**RPB – Penthouse, a.s.**

Radim Passer, předseda představenstva



## PŘÍLOHA 01

sidlo firmy: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4				
	Společnost	IČO	OR	typ společnosti
1.	Arboretum B2, s.r.o.	140 47 420	C, 359486	projektová společnost
2.	Arboretum B3, a.s.	140 48 060	B, 26875	projektová společnost
3.	Balance Club Brumlovka, a.s.	274 45 810	B, 10687	projektová společnost
4.	BB C - Building A, s.r.o. dne 1. 11. 2021 zanikla fúzi sloučením	251 47 072	C 262452	projektová společnost
5.	BB C - Building B, s.r.o. dne 1. 11. 2021 zanikla fúzi sloučením	251 33 900	C 262450	projektová společnost
6.	BB C - Building D, s.r.o. dne 1. 11. 2021 zanikla fúzi sloučením	264 57 059	C 267610	projektová společnost
7.	BBC Building H s.r.o.	281 62 889	C, 129768	projektová společnost
8.	BB C - Building OMEGA, a.s.	267 31 703	B, 7925	projektová společnost
9.	BB C - Nové E, a.s.	274 10 358	B, 10416	projektová společnost
10.	BB C - SERVICES, s.r.o.	270 80 951	C, 94817	projektová společnost
11.	BB C - Building VILLAS, s.r.o. dne 1. 11. 2021 zanikla fúzi sloučením	082 20 913	C, 315031	projektová společnost
12.	BB C Orion, a.s. (dříve North Star Centre - Birch House, a.s.)	281 99 278	B, 12907	projektová společnost
13.	FLEKSI prostor, 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.	RPB Leasing, a.s.	282 00 284	B, 12944	projektová společnost
29.	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost
30.	S-INVESTMENT, s.r.o.	281 99 481	C, 132311	projektová společnost
sidlo firmy: Jemnická 345/5, Michle, 140 00 Praha 4				
31.	Wickr Development, spol. s r.o.	10796037	C, 348631	projektová společnost