

# **PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.**

IČO: 256 87 247

(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 25. 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

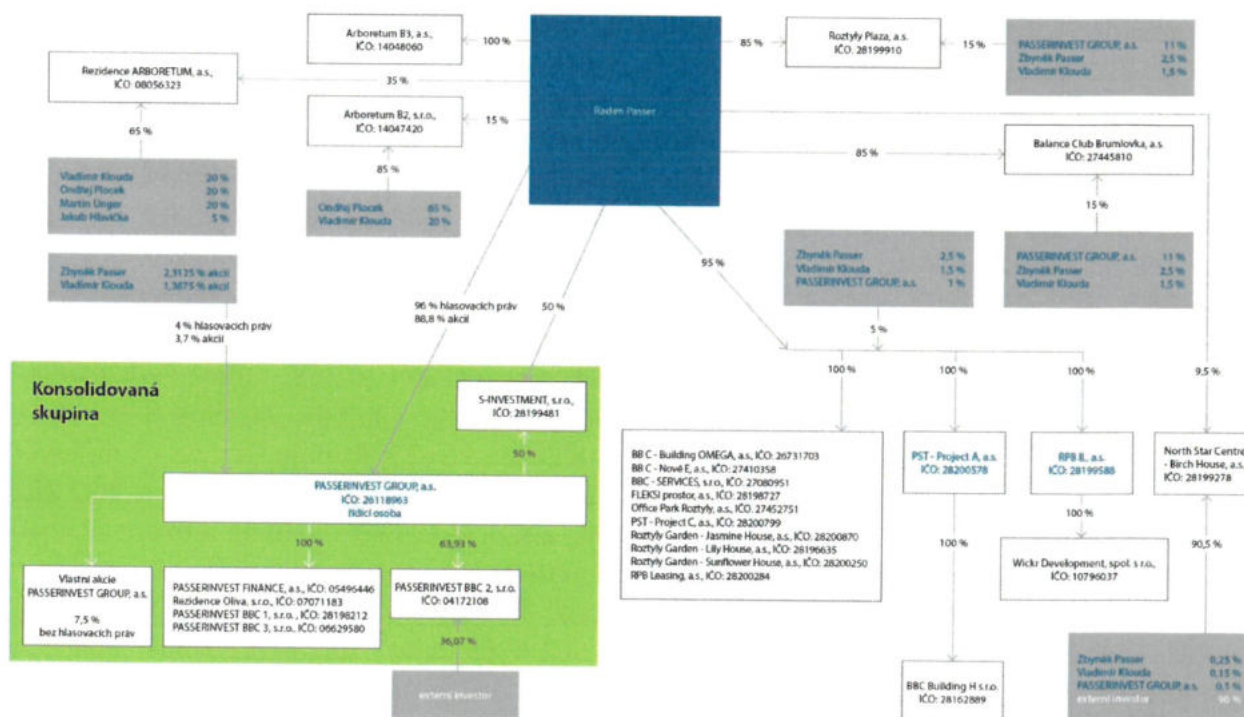
## 1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu PASSERINVEST

Obchodní firma: **PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.**  
 Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00  
 Identifikační číslo: 256 87 247  
 Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 5503  
 Základní kapitál Společnosti: 60.000.000,- Kč  
 Rozvržení akcií: 12 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 5.000.000,- Kč  
 Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, v listinné podobě  
 Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 12. 8. 1998

### 1.1 Koncern PASSERINVEST ke dne 31. 12. 202

Stav ke dni 31. 12. 2021

#### ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST



### Změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST v Účetním období

- dne 10. 3. 2021 společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO 261 18 963 (dále jen „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 06629580 (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 (dále jen „**ARBORETUM**“), 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 společnosti Společnosti a RPB – Penthouse, a.s., IČO 282 00 691, u každé z těchto společností je jediným společníkem se 100 % akcionářským/obchodním podílem.

Společnost je jediným společníkem společnosti S-LEASING, s.r.o., IČO 282 00 438, kde nepřímo 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 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**“), jakožto jediný vlastník akcionářského podílu Společnosti, který vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím účasti na valných hromadách Společnosti i výkonu funkce jediného člena statutárního orgánu 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:

1. Dohoda o ukončení ze dne 18. 10. 2021 mezi Společností (pronajímatel) a Radimem Passerem (nájemce) k nájemní smlouvě (*1 parkovací stání, ul. Nad Petruskou č.p. 2280*) ze dne 18. 5. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 6. 8. 2018.

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

1. Nájemní smlouva (*areál Štětkovice*) uzavřená mezi Společností (*pronajímatel*) a panem Radimem Passerem (*nájemce*) ze dne 1. 7. 2004, ve znění dodatku č.1 ze dne 26. 6. 2005, dodatku č. 2 ze dne 28. 12. 2011, dodatku č. 3 ze dne 16. 6. 2017, dodatku č. 4 ze dne 1. 7. 2019 a dodatek č. 5 ze dne 16. 12. 2020.
2. Nájemní smlouva (*1 parkovací stání, ul. Nad Petruskou č.p. 2280*) uzavřená mezi Společností (*pronajímatel*) a Radimem Passerem (*nájemce*) ze dne 15. 8. 2015, ve znění dodatku č.1 ze dne 6. 8. 2018, ukončena dohodou dne 18. 10. 2021.

3. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Radimem Passerem a Společností ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2. 1. 2015 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2017, se splatností do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a/nebo zápůjček, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.
4. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a S-INVESTMENT, s.r.o., IČO 281 99 481 (dále jen „*Sinvest*“) ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, se splatností do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a/nebo zápůjček, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce. Tato smlouva bude vypořádána mezi Společností (*jako původním jediným společníkem Sinvest*) a PST a Radimem Passerem (*jako stávajícími společníky Sinvest*) smlouvami o zápůjčce a úvěru s datem 4. 2. 2022, a budou uveřejněny v následujícím účetním období pro rok 2022.
5. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi PST (*poskytovatel*) a Společností (*objednatel*) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22. 12. 2016 a dodatku č. 2 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.
6. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE*), uzavřená mezi Společností (*podnájemce*) a PST (*nájemce*) ze dne 1. 1. 2017.

## **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 25. 3. 2022



---

PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.  
Radim Passer, předseda představenstva