

Roztyly Plaza, 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. 2022 DO 31. 12. 2022 (dále jen „Účetní období“)

ze dne 16. března 2023

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*)

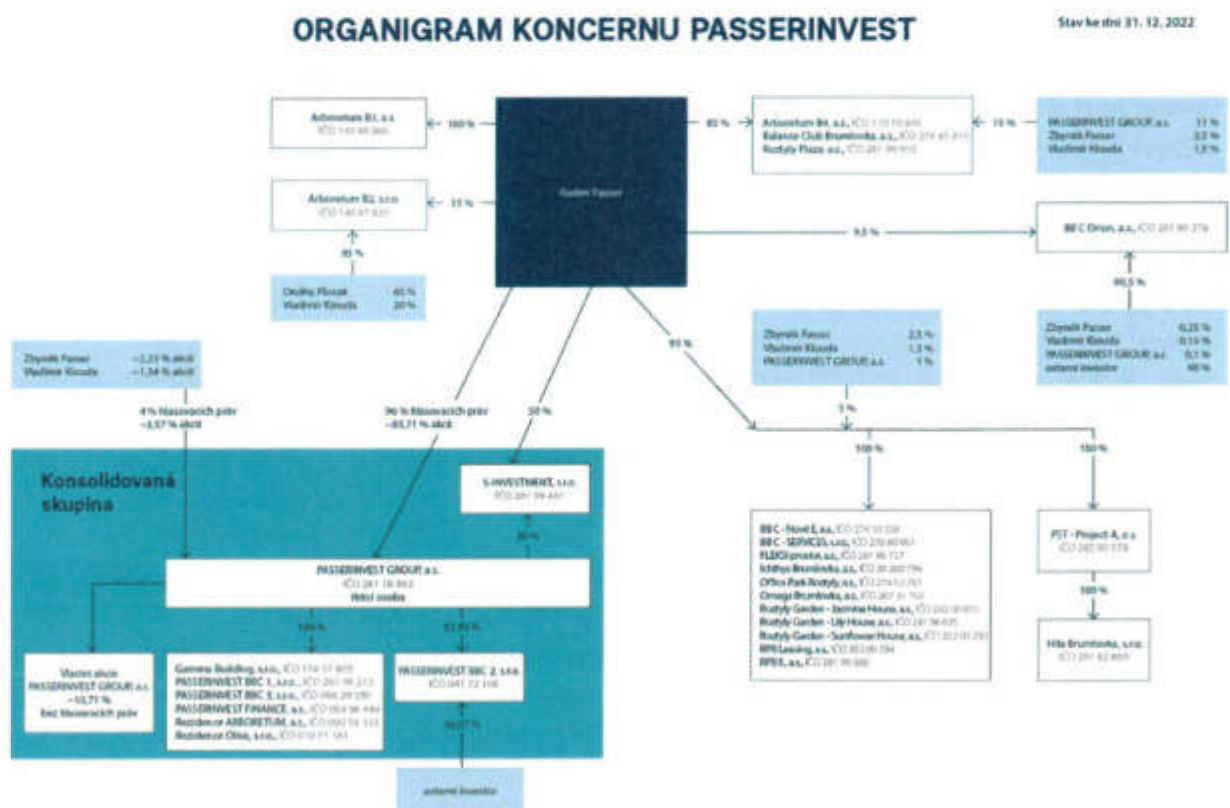
1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu PASSERINVEST

Obchodní firma: **Roztyly Plaza, 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: 3.000.000,- Kč
 Rozvržení akcií: 200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 10.000,- Kč
 200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 5.000,- 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 (dále jen „PST“). Příslušnost ke Koncernu PASSERINVEST byla v Účetním období uveřejněna na internetových stránkách Společnosti.

Struktura Koncernu PASSERINVEST ke dni 31. 12. 2022

1.1 Koncern PASSERINVEST



Změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST v Účetním období

- a) ke dni 3. 1. 2022 byl proveden zápis změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu u Arboretum B3, a.s. IČO 140 48 060 (dále jen „AB3“), kdy původní akcionáři Ing. Vladimír Klouda, narozený 8. 1. 1963, Ing. Martin Unger, narozený 14. 3. 1969, Ing. Ondřej Plocek, narozený 25. 7. 1974 a Ing. Jakub Hlavička, narozený 13. 12. 1972 dne 21. 12. 2021 prodali (formou smlouvy

- o koupi akcií*) své akcionářské podíly v celkové výši 65 % v AB3, stávajícímu akcionáři Radimu Passerovi, narozený 29. 9. 1963, a tento se tak stal jediným akcionářem AB3.
- b) ke dni 31. 1. 2022 byl proveden zápis v obchodním rejstříku místně příslušného soudu, a to vzetím akcií z oběhu na základě smlouvy o uplatnění vzetí akcií z oběhu u PST a tímto byl snížen základního kapitál PST o 1.2 mld Kč, z původní výše 4 mld Kč na výši 2.8 mld Kč. Tomuto zápisu předcházelo rozhodnutí valné hromady (formou NZ) PST dne 8. 9. 2021.
- c) dne 15. 3. 2022 valnou hromadou (formou NZ) společnosti North Star Centre – Birch House, a.s., IČO 281 99 278, byl změněn název firmy této obchodní společnosti na BB C Orion, a.s., zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 16. 3. 2022.
- d) dne 20. 4. 2022 valnou hromadou (formou NZ) společnosti BBC Building H s.r.o., IČO 281 62 889, byl změněn název firmy této obchodní společnosti na Hila Brumlovka, s.r.o., zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 26. 4. 2022.
- e) dne 20. 4. 2022 valnou hromadou (formou NZ) společnosti BB C – Building OMEGA, a.s., IČO 267 31 703, byl změněn název firmy této obchodní společnosti na Omega Brumlovka, a.s., zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 26. 4. 2022.
- f) dne 20. 4. 2022 valnou hromadou (formou NZ) společnosti PST – Project C, a.s., IČO 282 00 799, byl změněn název firmy této obchodní společnosti na Ichthys Brumlovka, a.s., zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 26. 4. 2022, s opravnou doložkou ze dne 31. 1. 2023.
- g) dne 29. 4. 2022 byl Koncernu PASSERINVEST rozšířen o společnost South Star Centre – Maple House, s.r.o., IČO 247 27 911 (dále jen „SSCMaple“).
- h) dne 1. 5. 2022 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu přeměny rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti ze dne 3. 3. 2022, kdy se rozdělila společnost Roztyly Plaza, a.s., IČO 281 99 910 (dále jen „RPlaza“), a část jejího jmění určená v projektu přešla na nově vzniklou společnost Arboretum B4, a.s., IČO 170 70 805 (dále jen „AB4“). V důsledku této přeměny byl Koncernu PASSERINVEST rozšířen o tuto novou společnost AB4.
- i) dne 1. 9. 2022 byl Koncernu PASSERINVEST rozšířen o společnost Gamma Building, s.r.o., IČO 174 17 805 (dále jen „Gamma“).
- j) dne 8. 11. 2022 byly společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO 054 96 446 (dále jen „FIN“) vydány dluhopisy emise PSG VAR/29. Dluhopisy jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou ve výši 4,50 % + 3M EURIBOR ročně, se splatností 31. 3. 2029. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 2 000 EUR, celkové emisní hodnota k 31.12.2022 je ve výši 17.684.000 EUR. Prospekt dluhopisů vyhotovený FIN (emitentem) ze dne 12. 9. 2022, obsahující znění emisních podmínek dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB čj.2022/093261/CNB/570 ke S-Sp-2022/00069/CNB/572 ze dne 13. 9. 2022, které nabylo právní moci dne 14. 9. 2022. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003544371.
- k) dne 7. 12. 2022 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 26. října 2022, kdy zanikla SSCMaple, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost Omega Brumlovka, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 267 31 703 (dále jen „Omega“), současně došlo ke zvýšení základního kapitálu Omega o 200.000,- Kč, a to upsáním nových akcií stávajícím akcionářům Omega.
- l) dne 14. 12. 2022 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 7. listopadu 2022, kdy zanikla společnost Wickr Development, spol. s r.o., IČO 107 96 037, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost RPB II, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 281 99 588 (dále jen „RPB II“).
- m) dne 22. 12. 2022 stávající akcionáři společnosti Rezidence ARBORETUM, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 080 56 323 (dále jen „ARBORETUM“), konkrétně

pan Radim Passer, narozený 29. 9. 1963, Ing. Vladimír Klouda, narozený 8. 1. 1963, Ing. Martin Unger, narozený 14. 3. 1969, Ing. Ondřej Plocek, narozený 25. 7. 1974 a Ing. Jakub Hlavička, narozený 13. 12. 1972, prodali (*formou kupních smluv*) své jednotlivé akcionářské podíly v celkové výši 100 % ve společnosti ARBORETUM, novému akcionáři společnosti PST, která se tak stala jediným akcionářem společnosti ARBORETUM.

1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem

Pan Radim Passer je dále přímo ovládající osobou a jediným společníkem společnosti PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO 256 87 247 a RPB – Penthouse, a.s., IČO 282 00 691, 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 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 vlastní několik nemovitostí v katastrálním území Chodov, obec Praha, které jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1748, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti

Přímo ovládající a řídicí osobou Společnosti je 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, 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. 1 ze dne 4. 1. 2022 uzavřený mezi Společností a FIN ke smlouva o zápůjčce a úvěru dne 14. 9. 2020, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
2. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*objednatel*) a PST (*poskytovatel*) ze dne 18. 1. 2022, s účinností od 1. 2. 2022, 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 výstavby budovy Roztyly Plaza a její přípravy, právních služeb, mzdové agendy, zpracování

účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.

3. Úvěrová smlouva (Facility Agreement) uzavřená mezi Společností (dlužník) a Raiffeisenbank, a.s., IČO 492 40 901 (dále jen „RF“) (věřitel) ze dne 31. 8. 2022 (dále jen „**Úvěrová smlouva**“).
4. Smlouva o subordinaci (subordination agreement) ze dne 31. 8. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 12. 2022, uzavřená mezi Společností (dlužník) a akcionáři Společnosti a PST a FIN (subordinační dlužníci) a RF (senior věřitel), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy.
5. Zástavní smlouva k akciím (Pledge on Establishing a Pledge on Share) ze dne 31. 8. 2022, uzavřená mezi akcionáři Společnosti a PST (zástavec) a RF (zástavní věřitel), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy.
6. Patronátní smlouva (Patronage Agreement) ze dne 31. 8. 2022, mezi Společností (dlužník) a akcionáři Společnosti (junior patron) a PST (senior patron) a RF (věřitel), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy.
7. Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 29. 11. 2022, uzavřená mezi PST a Společností, jako finanční ručení za veškeré vícenáklady spojené s výstavbou a dokončením projektu realizovaného Roztyly Plaza, která je součástí ujednání Patronátní smlouvy Společnosti zajišťující Úvěrovou smlouvu.
8. Přefakturace nákladů (*marketingové služby*) v Účetní období mezi Společností a společností Office Park Roztyly, a.s., IČO 274 52 751 (dále jen „**OPRoztyly**“), na základě dohody stran.
9. Přefakturace nákladů (*pronájem marketingové plochy*) v Účetní období mezi Společností a společností BB C – SERVICES, s.r.o, IČO 270 80 951, na základě dohody stran.

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 30. 3. 2018, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 4. 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.
3. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a FIN, ze dne 14. 9. 2020, ve znění dodatku č. 1 ze dne 4. 1. 2022, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
4. Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene („*Prodloužení ul. Tomičkova vč. inž. sítí, Praha 11 – Roztyly*“) uzavřená mezi Společností, jako *budoucí povinná osoba* a OPRoztyly, jako *stavebník* a Hlavním městem Praha, IČO 000 64 581, jako *budoucí oprávněná osoba*, ze dne 21. 10. 2020.
5. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*objednatel*) a PST (*poskytovatel*) ze dne 18. 1. 2022, s účinností od 1. 2. 2022, 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 výstavby budovy Roztyly Plaza a její přípravy, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.

6. Úvěrová smlouva (Facility Agreement) uzavřená mezi Společností (dlužník) a Raiffeisenbank, a.s., IČO 492 40 901 (dále jen „RF“) (věřitel) ze dne 31. 8. 2022 (dále jen „Úvěrová smlouva“).
7. Smlouva o subordinaci (subordination agreement) ze dne 31. 8. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 12. 2022, uzavřená mezi Společností (dlužník) a akcionáři Společnosti a PST a FIN (subordinační dlužníci) a RF (senior věřitel), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy.
8. Zástavní smlouva k akciím (Pledge on Establishing a Pledge on Share) ze dne 31. 8. 2022, uzavřená mezi akcionáři Společnosti a PST (zástavci) a RF (zástavní věřitel), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy.
9. Patronátní smlouva (Patronage Agreement) ze dne 31. 8. 2022, mezi Společností (dlužník) a akcionáři Společnosti (junior patron) a PST (senior patron) a RF (věřitel), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy.
10. Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 29. 11. 2022, uzavřená mezi PST a Společností, jako finanční ručení za veškeré vícenáklady spojené s výstavbou a dokončením projektu realizovaného Roztyly Plaza, která je součástí ujednání Patronátní smlouvy Společnosti zajišťující Úvěrovou smlouvu.

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

V Praze dne 16. 3. 2023



Roztyly Plaza, 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.	Arboretum B4, a.s.	170 70 805	B, 27236	projektová společnost
4.	Balance Club Brumlovka, a.s.	274 45 810	B, 10687	projektová společnost
5.	BB C - Nové E, a.s.	274 10 358	B, 10416	projektová společnost
6.	BB C - SERVICES, s.r.o.	270 80 951	C, 94817	projektová společnost
7.	BB C Orion, a.s. (dříve North Star Centre - Birch House, a.s.)	281 99 278	B, 12907	projektová společnost
8.	FLEKSI prostor, a.s. (dříve North Star Centre - Maple House, a.s.)	281 98 727	B, 12889	projektová společnost
9.	Gamma Building, s.r.o.	174 17 805	C 94817	projektová společnost
10.	Hila Brumlovka, s.r.o. (dříve BBC Building H s.r.o.)	281 62 889	C, 129768	projektová společnost
11.	Ichthys Brumlovka, a.s. (dříve PST - Project C, a.s.)	282 00 799	B, 12952	projektová společnost
12.	Office Park Roztyly, a.s.	274 52 751	B, 10747	projektová společnost
13.	Omega Brumlovka, a.s. (dříve BB C - Building OMEGA, a.s.)	267 31 703	B, 7925	projektová společnost
14.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	261 18 963	B, 6173	řídící osoba Koncernu PASSERINVEST
15.	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	281 98 212	C, 232604	projektová společnost
16.	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	041 72 108	C, 243628	projektová společnost
17.	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	066 29 580	C, 285802	projektová společnost
18.	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
19.	PST - Project A, a.s.	282 00 578	B, 12949	holdingová společnost
20.	Rezidence ARBORETUM, a.s.	080 56 323	B, 24331	projektová společnost
21.	Rezidence Oliva, s.r.o.	070 71 183	C, 294149	projektová společnost
22.	Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	282 00 870	B, 12954	projektová společnost
23.	Roztyly Garden - Lily House, a.s.	281 96 635	B, 12842	projektová společnost
24.	Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	282 00 250	B, 12943	projektová společnost
25.	Roztyly Plaza, a.s. (dříve Roztyly Garden - Rose House, a.s.)	281 99 910	B, 12929	projektová společnost
26.	RPB Leasing, a.s.	282 00 284	B, 12944	projektová společnost
27.	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost
28.	S-INVESTMENT, s.r.o.	281 99 481	C, 132311	projektová společnost