

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. 2020 DO 31. 12. 2020 (dále jen „Účetní období“)

ze dne 25. 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*) mezi propojenými osobami
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

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

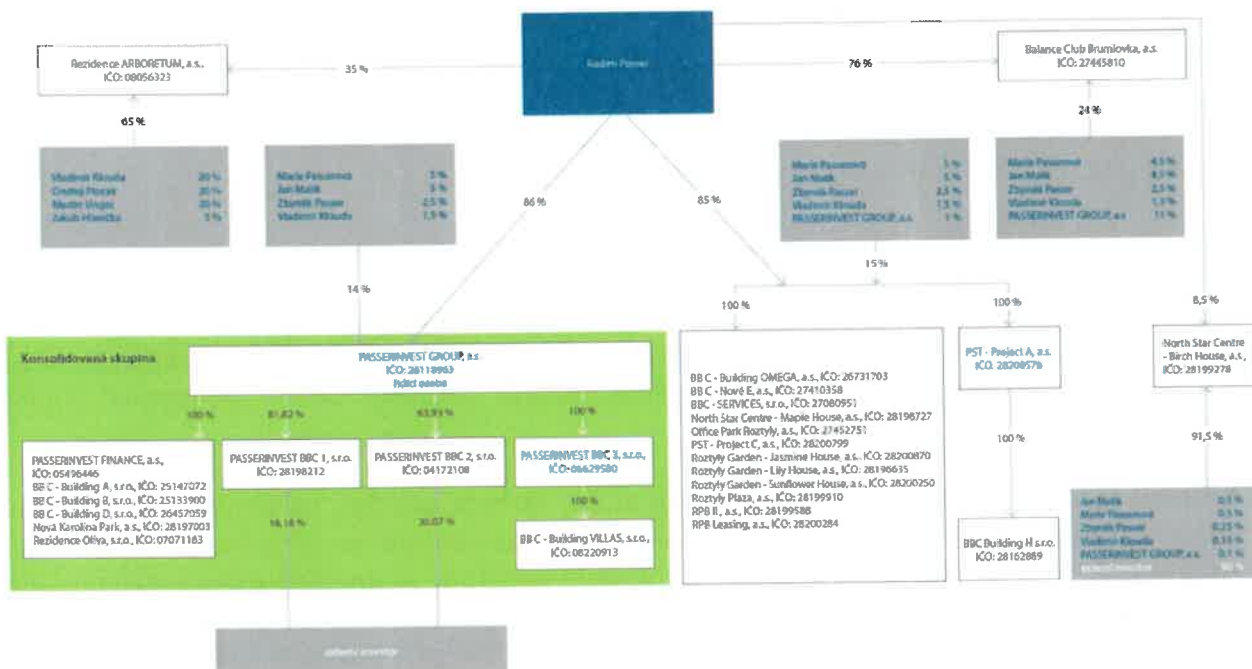
Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, v listinné podobě

Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 12. 8. 1998

1.1 Koncern PASSERINVEST ke dne 31. 12. 2020

Stav ke dni 31. 12. 2020

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST



Změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST v Účetním období

- 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 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;
- 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“), která se tak stala jediným akcionářem této společnosti;

JL

- 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. května 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) mezi propojenými osobami

Společnost plní roli účelové projektové společnosti.

3. Způsob a prostředky ovládaní 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:

Dodatek č. 5 ze dne 16. 12. 2020 uzavřený mezi Společností (*pronajímatel*) a panem Radimem Passerem (*nájemce*) k nájemní smlouvě (*areál Štětkovice*) 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 a dodatku č. 4 ze dne 1. 7. 2019.

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.

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 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.
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. 2021



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