

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. 2022 DO 31. 12. 2022 (dále jen „**Účetní období**“)

ze dne 25. března 2023

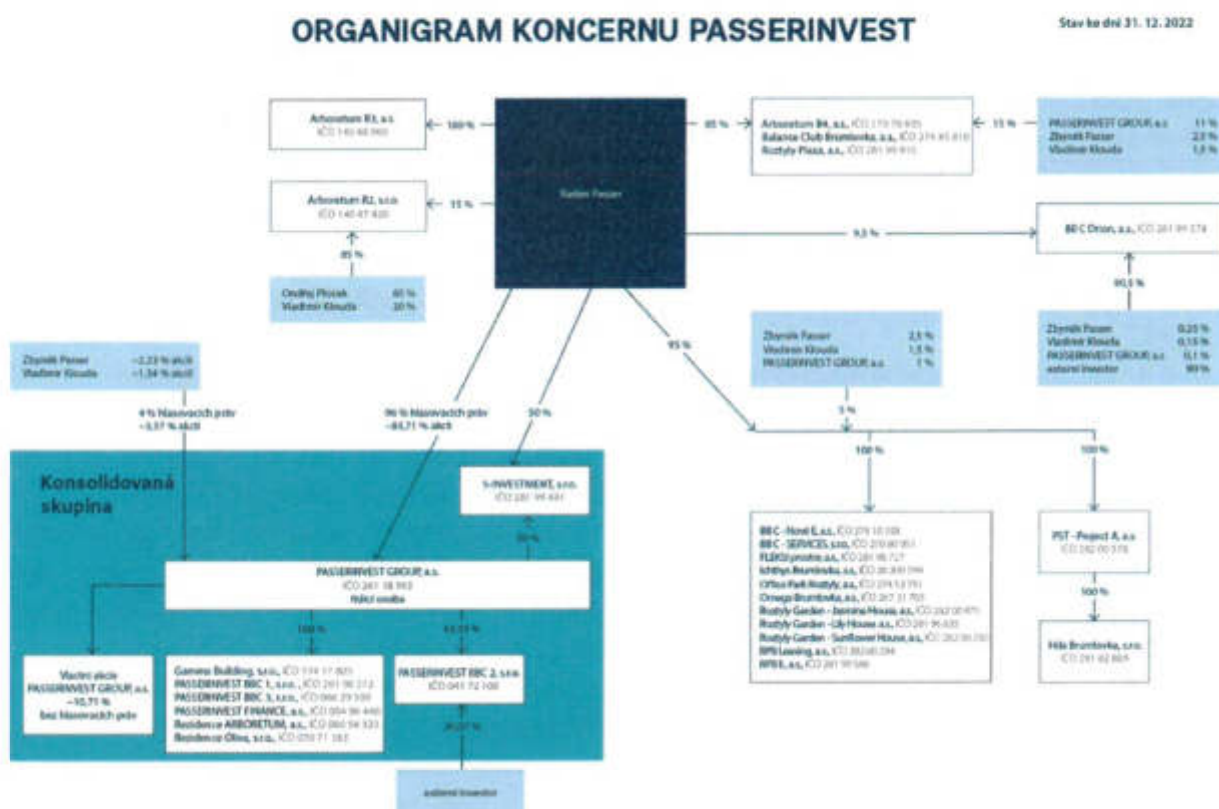
Obsah:

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*) 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. 2023



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 Arboratum B3, a.s. IČO 140 48 060 (dále jen „AB3“), kdy původní akcionáři Ing. Vladimír Klouba, 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, 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.
- j) dne 8. 11. 2022 byly společností 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.
- 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 a společnosti 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:

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. 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. 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.
3. 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.
4. 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. 2023



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