

## **Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.**

IČO 282 00 250

(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. 2024 DO 31. 12. 2024 (dále jen „Účetní období“)

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 ovládání 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*)

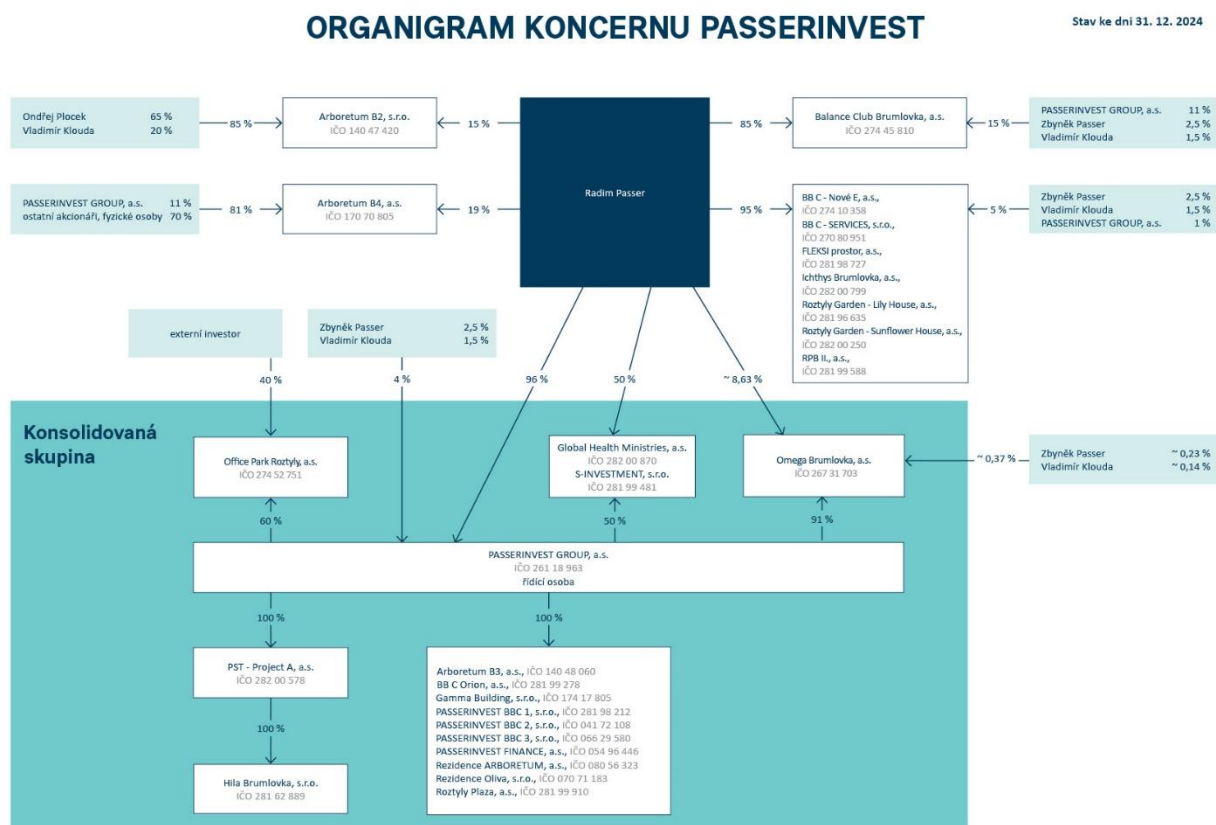
## 1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu Passerinvest

Obchodní firma: **Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.**  
Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00  
Identifikační číslo: 282 00 250  
Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12943  
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

Společnost byla v Účetním období členem Koncernu Passerinvest, ve kterém je řídící 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. 2024

#### 1.1 Koncern Passerinvest



#### Změny ve struktuře Koncernu Passerinvest v Účetním období

- dne 5. 12. 2023 valnou hromadou (formou NZ) společnosti RPB - Penthouse, a.s., v likvidaci, IČO 280 00 691 (dále jen „Penthouse“), bylo přijato rozhodnutí o zrušení této společnosti s likvidací k 1. 1. 2024 a byl jmenován likvidátor. Likvidace Penthouse touto formou nebyla realizována.
- dne 5. 12. 2023 valnou hromadou (formou NZ) společnosti S-LEASING, s.r.o., v likvidaci, IČO 282 00 438, bylo přijato rozhodnutí o zrušení této společnosti s likvidací k 1. 1. 2024 a byl jmenován likvidátor. Tato společnost byla zrušena likvidací, kdy tento zápis v obchodním rejstříku u místně příslušného soudu byl proveden ke dni 9. 5. 2024.

- c) dne 28. 6. 2024 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 16. 5. 2024, kdy zanikla společnost RPB Leasing, a.s., IČO 282 00 284, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost RPB II, a.s., IČO 281 99 588, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4.
- d) dne 28. 6. 2024 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 20. 5. 2024, kdy zanikla Penthouse, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENTS, a.s., IČO 256 87 247, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**PPI**“).
- e) dne 22. 11. 2024 stávající akcionáři společnosti Office Park Roztyly, a.s., IČO 274 52 751, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**OPRoztyly**“), konkrétně pan Radim Passer, narozený dne 29. 9. 1963 (dále jen „**Radim Passer**“), pan Zbyněk Passer, narozený dne 12. 7. 1974 (dále jen „**Zbyněk Passer**“) a Ing. Vladimír Klouda, narozený dne 8. 1. 1963 (dále jen „**Vladimír Klouda**“), prodali (*formou kupních smluv*) své jednotlivé akcionářské podíly v celkové výši 99 % ve OPRoztyly, stávajícímu akcionáři PST, která se tak stala jediným akcionářem OPRoztyly.
- f) dne 5. 12. 2024 stávající akcionář společnosti Arboretum B4, a.s., IČO 170 70 805, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**AB4**“), konkrétně Radim Passer a Zbyněk Passer, prodali (*formou kupních smluv*) částečně a/nebo celé své jednotlivé akcionářské podíly v celkové výši 68,50 % ve AB4, stávajícímu akcionáři AB4 Vladimíru Kloudovi, a novým akcionářům AB4 Ing. Ondřeji Plockovi, narozený dne 25. 7. 1974, Ing. Martinu Ungerovi, narozený dne 14. 3. 1969, Ing. Jakubovi Hlavičkovi, narozený dne 13. 12. 1972 a panu Eduardovi Forejtovi, narozený dne 4. 4. 1977, kteří se tak stali akcionáři AB4.
- g) dne 6. 12. 2024 byly společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO 054 96 446, vydány veřejné dluhopisy emise PSG 6,85/29 o celkové emisní 1.000.000.000,- Kč, s pevným úrokovým výnosem 6,85 %, se splatností 31. 12. 2029, jejichž ručitelem je PST.
- h) dne 10. 12. 2024 stávající akcionáři společnosti Roztyly Plaza, a.s., IČO 281 99 910, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**RPlaza**“), konkrétně Radim Passer, Zbyněk Passer a Vladimír Klouda, prodali (*formou kupních smluv*) své jednotlivé akcionářské podíly v celkové výši 99 % ve RPlaza, stávajícímu akcionáři PST, která se tak stala jediným akcionářem RPlaza;
- i) dne 13. 12. 2024 stávající akcionáři společnosti Roztyly Garden – Jasmine House, a.s., IČO 282 00 870, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**RGJasmine**“), konkrétně Radim Passer, Zbyněk Passer a Vladimír Klouda, prodali (*formou kupních smluv*) část a/nebo celé své akcionářské podíly v celkové výši 50 % ve RGJasmine, stávajícímu akcionáři PST, tímto se PST stala spoluvlastníkem RGJasmine s podílem 50 %, a to společně s Radimem Passerem. Následně dne 17. 12. 2024 valnou hromadou (*formou NZ*) RGJasmine, bylo přijato rozhodnutí o změně stanov, a to novém názvu firmy na Global Health Ministries, a.s. a článku 16;
- j) dne 17. 12. 2024 stávající akcionáři společnosti Omega Brumlovka, a.s., IČO 267 31 703, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**Omega**“), konkrétně Radim Passer, Zbyněk Passer a Vladimír Klouda, prodali (*formou kupních smluv*) část svého akcionářského podílu v celkové výši 90 % ve Omega, stávajícímu akcionáři PST, tímto se PST stala spoluvlastníkem Omega s akcionářským podílem 91 %;
- k) dne 18. 12. 2024 stávající jediný akcionář OPRoztyly, konkrétně společnost PST prodala (*formou smlouvy o převodu akcií*) část svého akcionářského podílu v celkové výši 40 % ve OPRoztyly, novému externímu akcionáři společnosti GEMO HOLDING, a.s., člen koncernu GEMO, IČO 278 21 021, se sídlem Dlouhá 562/22, Lazce, 779 00 Olomouc (dále jen „**GH**“), tímto se GH stala spoluvlastníkem OPRoztyly s akcionářským podílem 40 %;
- l) dne 18. 12. 2024 stávající akcionáři společnosti PST – Project A, a.s., IČO 282 00 578, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**ProjectA**“), konkrétně Radim Passer, Zbyněk Passer a Vladimír Klouda, prodali (*formou kupních smluv*) své jednotlivé akcionářské podíly v celkové výši 99 % ve ProjectA, stávajícímu akcionáři PST, která se tak stala jediným akcionářem ProjectA;
- m) dne 23. 12. 2024 stávající jediný akcionář společnosti Arboretum B3, a.s., IČO 140 48 060, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**AB3**“), konkrétně Radim Passer, prodal (*formou*

*kupní smlouvy*) svůj akcionářský podíl v celkové výši 100 % ve AB3, novému akcionáři PST, která se tak stala jediným akcionářem AB3;

- n) dne 23. 12. 2024 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu přeměny rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti ze dne 22.11.2024, kdy se rozdělila společnost BB C Orion, a.s., IČO 281 99 278, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**Orion**“), a část jejího jmění určená v projektu přešla na nově vzniklou společnost Tenisový klub 2024 Praha-Michle, s.r.o., IČO 224 00 150, se sídlem Pekárenská 1598/3, Michle, 141 00 Praha 4, jejíž jediným společníkem se stal stávající většinový akcionář Orionu a to spolek Tenisový klub LTC 1927 z.s., IČO 170 49 563 (dále jen „**LTC**“), současně bylo přijato rozhodnutí o snížení základního kapitálu Orion o 18.000.000,- Kč, z původní výše 20.000.000,- Kč na výši 2.000.000,- Kč, a to vzetím akcií z oběhu, které jsou ve vlastnictví LTC. Účelem snížení základního kapitálu byla vyřešena situace, kdy měla LTC ve vlastnictví 1.800 ks kmenových akcií, č. 201 – č. 2000 o jmenovité hodnotě jedné akcie 10.000,- Kč, které byly nahrazeny hromadnou akcií č. 001, emise: 02. Tímto krokem zanikl akcionářský podíl LTC ve Orion; a
- o) dne 27. 12. 2024 stávající akcionáři Orion, konkrétně Radim Passer, Zbyněk Passer a Vladimír Klouda, prodali (*formou kupních smluv*) své jednotlivé akcionářské podíly v celkové výši 99 % ve Orion, stávajícímu akcionáři PST, která se tak stala jediným akcionářem Orion.

### **1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem**

Pan Radim Passer je dále přímo ovládající osobou a jediným akcionářem PPI, kde je jediným akcionářem se 100 % akcionářským podílem.

## **2. Úloha Společnosti (jako ovládané osoby) v Koncernu Passerinvest**

Společnost plní v Koncernu Passerinvest roli účelové projektové společnosti.

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

Přímo ovládající a řídící osobou Společnosti je společnost 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, 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:

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. 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 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.

## **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 (viz dále Příloha 1)**

V Praze dne 14. 3. 2025



---

**Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.**  
Radim Passer, předseda představenstva

**Příloha 1 - Seznam všech společností v Koncernu Passerinvest**

| Sídlo firmy: Želetavská 1525/1, Praha 4 - Michle, PSČ 140 00 |                                           |            |           |                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                              | 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.                          | 281 99 278 | B, 12907  | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 8.                                                           | FLEKSI prostor, 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.                    | 281 62 889 | C, 129768 | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 11.                                                          | Ichthys Brumlovka, 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.                     | 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<br>obchodovatelných na evropském<br>regulovaném trhu, jehož výnosy<br>slouží k financování finančních<br>potřeb členů Koncernu<br>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.                                                          | Global Health Ministries, 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<br>House, a.s. | 282 00 250 | B, 12943  | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 25.                                                          | Roztyly Plaza, a.s.                       | 281 99 910 | B, 12929  | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 26.                                                          | RPB II., a.s.                             | 281 99 588 | B, 12918  | projektová společnost                                                                                                                                            |
| 27.                                                          | S-INVESTMENT, s.r.o.                      | 281 99 481 | C, 132311 | projektová společnost                                                                                                                                            |