

FLEKSI prostor, a.s.

IČO 281 98 727

(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. 2025 DO 31. 12. 2025 (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*)

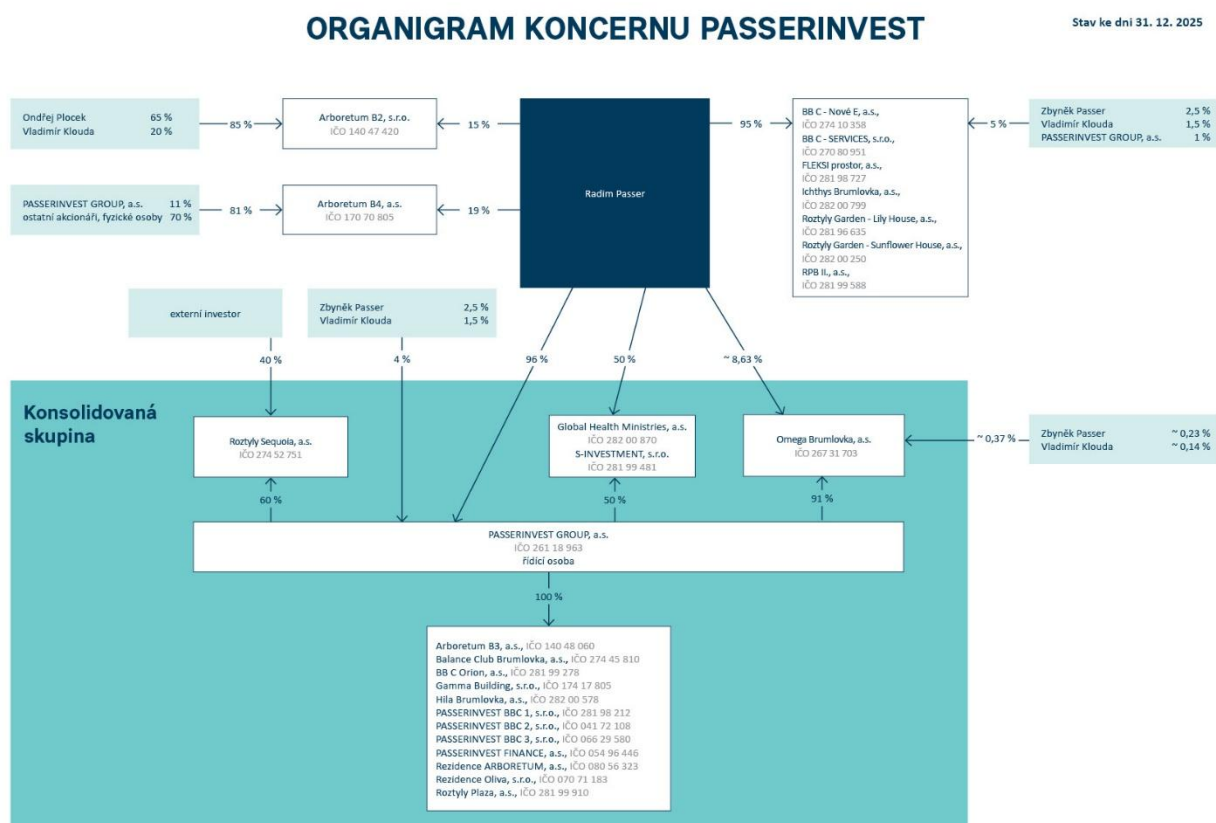
1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu Passerinvest

Obchodní firma: **FLEKSI prostor, a.s.**
Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Identifikační číslo: 281 98 727
Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12889
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: 5. 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. 2025

1.1 Koncern Passerinvest



Změny ve struktuře Koncernu Passerinvest v Účetním období

- dne 18. 2. 2025 valnou hromadou (formou NZ) společnosti Global Health Ministries, a.s., IČO 282 00 870, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, bylo přijato rozhodnutí o změně stanov, a to článku 4.1 týkající se změny předmětu podnikání (činnosti).
- dne 26. 2. 2025 valnou hromadou (formou NZ) společnosti Office Park Roztyly, a.s., IČO 274 52 751, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „OPRoztyly“), bylo přijato rozhodnutí o změně stanov, a to novém názvu firmy na Roztyly Sequoia, a.s., změna a/nebo doplnění dalších článků stanov OPRoztyly.
- dne 2. 7. 2025 byl u místně příslušného soudu proveden zápis projektu fúze sloučením ze dne 29. 5. 2025, na jehož základě zanikla společnost Hila Brumlovka, a.s., IČO 281 62 889, se sídlem Želetavská

1525/1, Michle, 140 00 Praha 4. Veškeré její jmění přešlo na nástupnickou společnost PST – Project A, a.s., IČO 282 00 578, se stejným sídlem. Současně bylo rozhodnuto o změně názvu této nástupnické společnosti na Hila Brumlovka, a.s., navýšení základního kapitálu společnosti o 2 000 000 Kč a vydání 200 kusů akcií nové emise 02, číslovaných 201 až 400.

- d) dne 6. 11. 2025 stávající akcionáři společnosti Balance Club Brumlovka, a.s., IČO 274 45 810, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „BCB“), konkrétně Radim Passer, Zbyněk Passer, narozený dne 12. 7. 1974 a Vladimír Klouda, narozený dne 8. 1. 1963, prodali (*formou kupních smluv*) své jednotlivé akcionářské podíly v celkové výši 89 % ve společnosti BCB, stávajícímu akcionáři společnosti PST, která se tak stala jediným akcionářem společnosti BCB.

1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem

Pan Radim Passer, narozený dne 29. 9. 1963, bytem Baarova 1542/48, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „Radim Passer“) je dále přímo ovládající osobou a jediným akcionářem společnosti PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO 256 87 247, 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, která zprostředkovává zájemcům krátkodobý podnájem fleksi office v budově B, na adrese Vyskočilova 1422/1a, Michle, 140 00 Praha 4, v budově Beta, na adrese Vyskočilova 1481/4, Michle, 140 00 Praha 4 a budově Filadelfie, na adrese Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, to vše v lokalitě Brumlovka.

3. Způsob a prostředky ovládání Společnosti

Přímo ovládající a řídící 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 Radim Passer, který jedná ve shodě s minoritními vlastníky podílů PST i Společnosti, a vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím jím ovládané 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. 4 ze dne 2. 1. 2025, uzavřený mezi Společností a PST, ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 18. 3. 2021, ve znění dodatků, kterým se smluví strany dohodly, že od 1. 1. 2025 (včetně) se úroková sazba mění na bezúročně a prodlužuje se splatnost této zápůjčky i jakéhokoliv úvěru čerpaného na základě této smlouvy do 31. 12. 2034.
2. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi PST a Společností ze dne 26. 5. 2025.
3. Dodatek č. 2 ze dne 16. 6. 2025 a dodatek č. 3 ze dne 30. 9. 2025, uzavřené mezi společností PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO 041 72 108 (dále jen „BBC 2“) (*pronajímatel*) a Společností (*nájemce*), k nájemní smlouvě (1. NP a 2. NP kancelářské prostory a parkovacích stání v budově Beta) ze dne 31. 10. 2022.
4. Dodatek č. 4 ze dne 30. 9. 2025 a dodatek č. 5 ze dne 28. 11. 2025, uzavřené mezi společností PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., IČO 281 98 212 (dále jen „BBC 1“) (*pronajímatel*) a Společností (*nájemce*) k nájemní smlouvě (2. NP a 3. NP kancelářské prostory a parkovacích stání v budově Filadelfie) ze dne 9. 5. 2022, ve znění dodatků.

5. Přefakturace nákladů (*personální služby - zprostředkování nových zaměstnanců*) v Účetní období mezi Společností a PST, na základě dohody stran.
6. Přefakturace nákladů (*pro Fleksi klienty parkování*) v Účetním období mezi Společností a společností BBC 2, na základě dohody stran.
7. Přefakturace nákladů (*pro Fleksi klienty parkování*) v Účetním období mezi Společností a společností PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., IČO 066 29 580, 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*), uzavřená mezi Společností (*podnájemce*) a PST (*nájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
2. Nájemní smlouva (*fleksi office v budově B*), uzavřená mezi PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., IČO 066 29 580 (*pronajímatel*) a Společností (*nájemce*) ze dne 18. 10. 2021, ve znění dodatků.
3. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi PST a Společností ze dne 18. 3. 2021, ve znění dodatků, bezúročná, se splatností nejpozději do 31. 12. 2034, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem, poskytnuta v měně CZK.
4. Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení (*budoucí nájem prostor v budově B*), uzavřená mezi PST a Společností ze dne 22. 3. 2021.
5. Nájemní smlouva (*6. PP sklady č. 6.06. a č. 6.15 v budově Delta*) ze dne 31. 1. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 20. 6. 2022, uzavřená BBC 2 (*pronajímatel*) a Společností (*nájemce*).
6. Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 9. 5. 2022, uzavřená mezi PST a Společností, jako ručení za plnění všech povinností Společnosti (*nájemce*), jak jsou sjednány v nájemní smlouvě (*fleksi prostory budova Filadelfie*) mezi BBC 1 (*pronajímatel*) a Společností (*nájemce*) ze dne 9. 5. 2022.
7. Nájemní smlouva (*2. NP a 3. NP kancelářské prostory a parkovacích stání v budově Filadelfie*) ze dne 9. 5. 2022, ve znění dodatků, uzavřená BBC 1 (*pronajímatel*) a Společností (*nájemce*).
8. Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 20. 5. 2022, uzavřená mezi PST a Společností, jako ručení za plnění všech povinností Společnosti (*nájemce*), jak jsou sjednány v nájemní smlouvě (*fleksi prostory budova Beta*) mezi BBC 2 (*pronajímatel*) a Společností (*nájemce*) ze dne 1. 11. 2022.
9. Nájemní smlouva (*1. NP a 2. NP kancelářské prostory a parkovacích stání v budově Beta*) ze dne 31.10.2022, uzavřená BBC 2 (*pronajímatel*) a Společností (*nájemce*), ve znění dodatků.
10. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi Společností (*objednatel*) a PST (*správce*) ze dne 13. 12. 2022, s účinností od 1. 1. 2023, na základě níž správce objednateli správcovské služby profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální provoz fleksi kanceláří v budově B, Beta a Filadelfie, včetně přilehlých pozemků, s přihlédnutím ke skutečnosti, že úkolem správce je též udržovat a v rámci možností zvyšovat hodnotu majetku (kapitálovou i nájemní) a udržovat vysoký standard služeb fleksi kanceláří v budovách B, Beta a Filadelfie pro klienty a osoby, které fleksi kanceláří v budově B, Beta a Filadelfie užívají.
11. Rámcová smlouva o prodeji a nákupu EUR, uzavřená mezi PST (*prodávající*) a Společností (*kupující*) ze dne 17. 7. 2024.
12. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi PST a Společností ze dne 26. 5. 2025.

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 nevyplynou.

7. Ostatní informace/Důvěrnost údajů

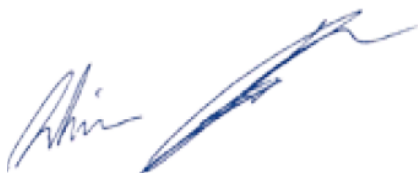
Za důvěrné jsou v rámci skupiny považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a informace, které byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny. Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly 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 25. 3. 2026



FLEKSI prostor, 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.	Global Health Ministries, a.s.	282 00 870	B, 12954	projektová společnost
11.	Hila Brumlovka, a.s.	282 00 578	B, 12949	projektová společnost
12.	Ichthys Brumlovka, a.s.	282 00 799	B, 12952	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 obchodovatelných na evropském regulovaném trhu, jehož výnosy slouží k financování finančních potřeb členů Koncernu Passerinvest
19.	Rezidence ARBORETUM, a.s.	080 56 323	B, 24331	projektová společnost
20.	Rezidence Oliva, s.r.o.	070 71 183	C, 294149	projektová společnost
21.	Roztyly Garden - Lily House, a.s.	281 96 635	B, 12842	projektová společnost
22.	Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	282 00 250	B, 12943	projektová společnost
23.	Roztyly Plaza, a.s.	281 99 910	B, 12929	projektová společnost
24.	Roztyly Sequoia, a.s.	274 52 751	B, 10747	projektová společnost
25.	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost
26.	S-INVESTMENT, s.r.o.	281 99 481	C, 132311	projektová společnost