

Hila Brumlovka, a.s.

IČO 282 00 578

(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 Koncernu Passerinvest
 - 1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem
2. Úloha Společnosti (*jako ovládané osoby*) 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*)

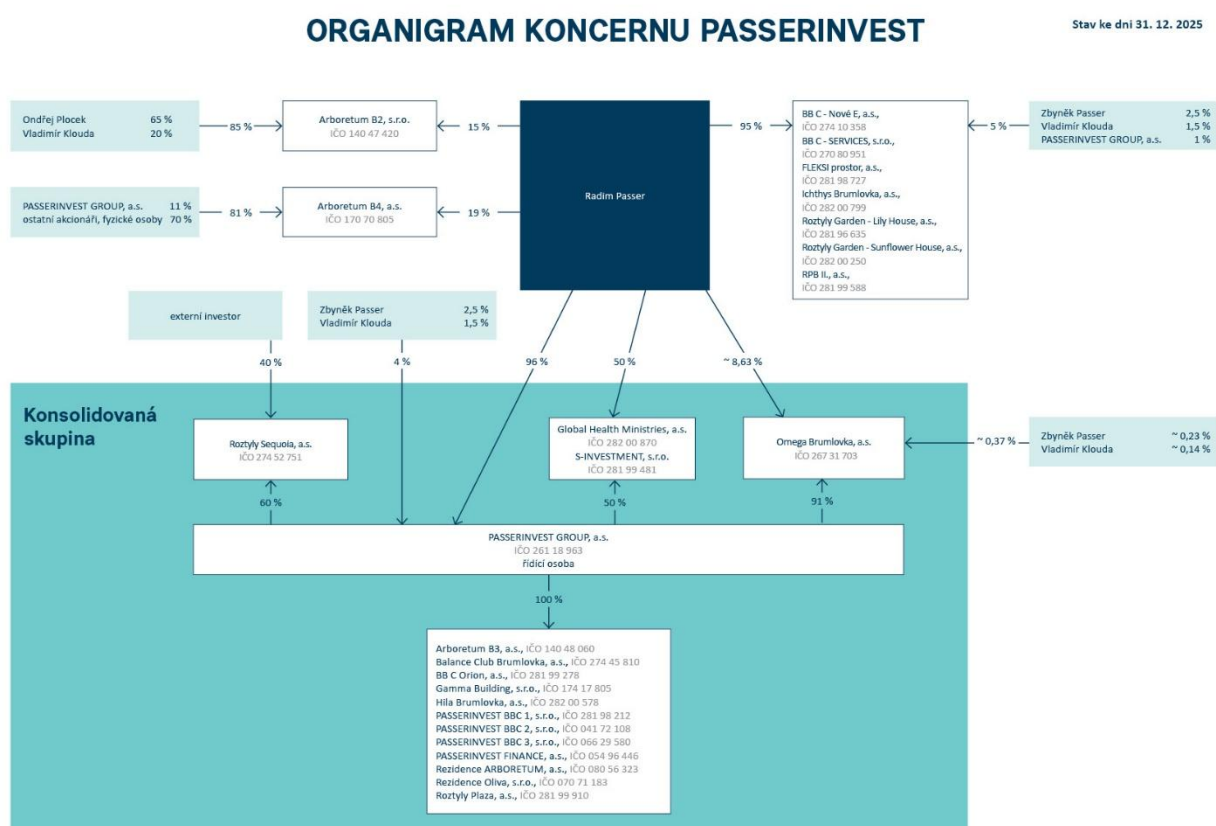
1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu Passerinvest

Obchodní firma: **Hila Brumlovka, a.s. (dříve PST – Project A, a.s.)**
Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Identifikační číslo: 282 00 578
Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12949
Základní kapitál Společnosti: 4.000.000,- Kč
Rozvržení akcií: 400 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. 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.

- c) 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, s.r.o., IČO 281 62 889, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**zaniklá společnost**“). Veškeré její jmění přešlo na nástupnickou společnost, tj. Společnost, se stejným sídlem (dále jen „**Fúze**“). Současně bylo rozhodnuto o změně názvu 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 a Vladimír Klouda, 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

Do Fúze, tj. do 2. 7. 2025 Společnost plnila v Koncernu Passerinvest roli podřízené holdingové společnosti, která byla jediným společníkem ve zaniklé společnosti.

Po Fúzi, tj. od 2. 7. 2025 Společnost plní v Koncernu Passerinvest roli účelové projektové společnosti, která vlastní nemovitosti v katastrálním území Michle, obec Praha, které jsou zapsány na listech vlastnictví č. 1186 a č. 2130 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Společnost nyní realizuje výstavbu „Polyfunkční budovy Hila“, v lokalitě Brumlovka na pozemcích parc. č. 60/1, 60/8, 60/10, 60/16, 456/20 s dotčením pozemků parc. č. 60/2, 60/9, 60/18, 96/27, 96/40, 96/43, 96/92, 96/108, 96/119, 310/151, 456/1, 456/17, 456/40, 456/41, 3247/1, 3247/2, 3247/5, to vše v k.ú. Michle, obec Praha (dále jen „Hila“), včetně veřejného prostoru, výstavby inženýrských sítí, zpevněných úprav a venkovních ploch Hila a/nebo úprav na pozemcích Hila.

3. Způsob a prostředky ovládání Společnosti

Přímo ovládající a řídící osobou Společnosti je PST, jakožto jediný akcionář Společnosti, která zajišťuje koordinaci a koncepční vedení obchodní politiky Společnosti.

Nepřímo ovládající osobou Společnosti je Radim Passer, který jedná ve shodě s minoritními vlastníky akcionářských podílů PST, který vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím jím ovládané společnosti PST, a to prostřednictvím účasti na valných hromadách PST i výkonu funkce jediného člena statutárního orgánu PST, přičemž nepřímo ovládající osoba současně ovládá Společnost i tak, že jakožto jediný člen statutárního orgánu PST zastupuje PST, jakožto jediného akcionář Společnosti, v působnosti valné hromady v souladu s ustanovením § 12 ZOK (RJA) Společnosti a současně je i jediným členem statutárního orgánu Společnosti samotné.

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. 3 ze dne 2. 1. 2025, uzavřený mezi PST a Společností (*dříve ProjectA*), ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatků, kterým se smluví strany dohodly, že od 1. 1.

2025 (včetně) se úroková sazba mění na 6,6 % p.a. a prodlužuje se splatnost této zápůjčky i jakéhokoliv úvěru čerpaného na základě této smlouvy do 31.12.2034.

2. Dodatek č. 4 ze dne 24. 3. 2025 uzavřený mezi Společností (*právní předchůdce zaniklá společnost*) a PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO 054 96 446 (dále jen „FIN“) ke smlouvě o zápůjčce a úvěru, ze dne 14. 6. 2018, ve znění dodatků, s úrokovou sazbou 6,4 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem, kterým se navýšil úvěrový rámec.
3. Dodatek č. 1 ze dne 31. 3. 2025 uzavřený mezi PST (*zprostředkovatel*) a Společností (*zájemce*) k neexkluzivní zprostředkovatelské smlouvě ze dne 1. 9. 2022.
4. Dohoda o ukončení smlouvy o projektovém řízení ze dne 30. 6. 2025, uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a Společností (*dříve ProjectA*) (*objednatel*) ke smlouvě o projektovém řízení uzavřená mezi ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018.
5. Přefakturace nákladů (*marketingové náklady týkající se projektu Hila*) v Účetní období mezi Společností a Roztyly Plaza, a.s., IČO 281 99 910, 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 PST (*poskytovatel*) a Společností (*dříve ProjectA*) (*objednatel*) 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. Tato smlouva ukončena dohodou ke dni 30. 6. 2025.
3. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (*právní předchůdce zaniklá společnost*) (*objednatel*) a PST (*poskytovatel*) ze dne 15. 12. 2017, 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 demolice budovy H a příprava pro novou výstavbu objektu Hila, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
4. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností (*vydlužitel*) a PST (*zapůjčitel*) ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatků, s úrokovou sazbou 6,6 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2034, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 16. 9. 2013, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem, ukončena. Tato smlouva byla předčasně ukončena ke dni 8. 7. 2025.
5. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností (*právní předchůdce zaniklá společnost*) a FIN, ze dne 14. 6. 2018, ve znění dodatků, s úrokovou sazbou 6,4 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
6. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi PST (*zprostředkovatel*) a Společností (*objednatel*) ze dne 1. 9. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2025, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část budoucích nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budovy Hila, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
7. Smlouva o úvěru, uzavřená mezi Společností (*právní předchůdce zaniklá společnost*) a FIN, ze dne 30. 5. 2024, s úrokovou sazbou 8 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2028.

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 11. 2. 2026



Hila Brumlovka, 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