

Roztyly Plaza, a.s.

IČO: 281 99 910

(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*)

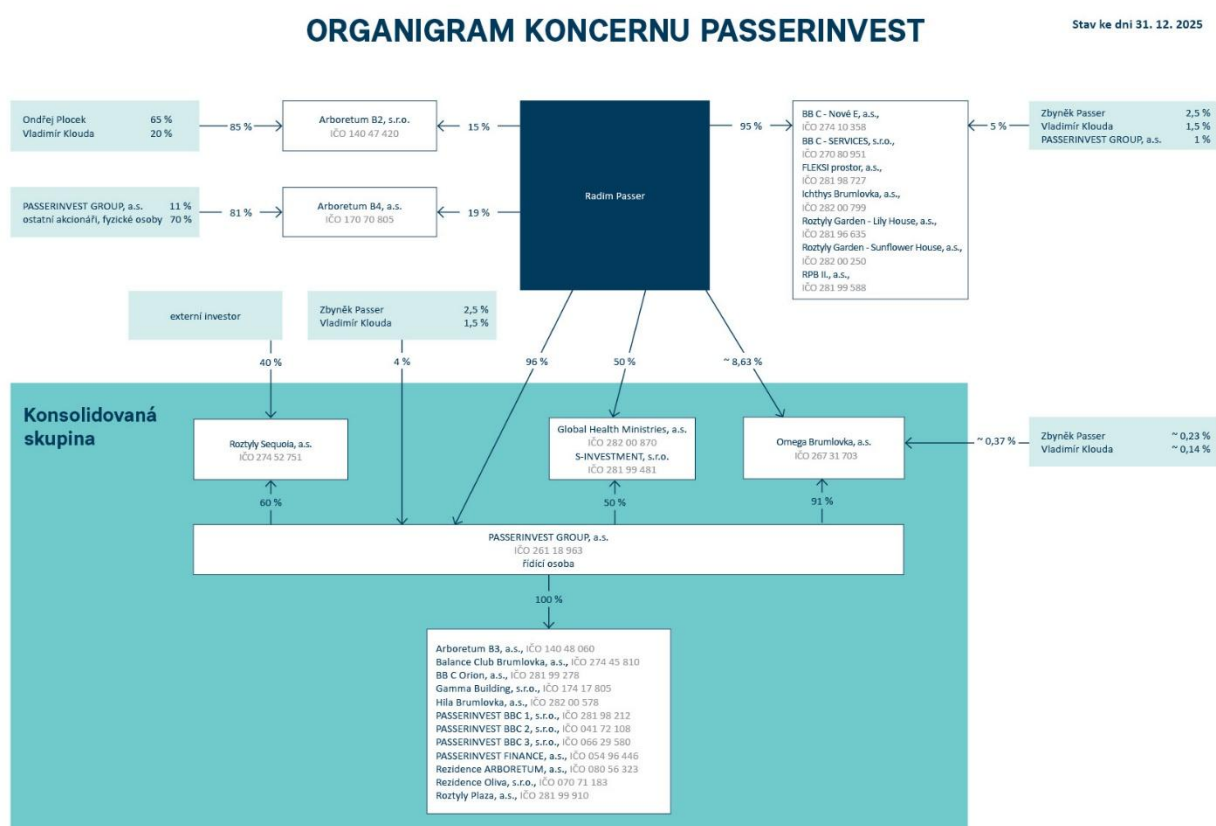
1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu Passerinvest

Obchodní firma: **Roztyly Plaza, a.s.**
Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Identifikační číslo: 281 99 910
Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12929
Základní kapitál Společnosti: 3.000.000,- Kč
Rozvržení akcií: 200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 10.000,- Kč
200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 5.000,- 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 Sequia, 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 (dále jen „**Fúze**“), na jehož základě zanikla společnost Hila Brumlovka, s.r.o., 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, číselovaných 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

Společnost plní v Koncernu Passerinvest roli účelové projektové společnosti, která vlastní a provozuje administrativní budovu „Roztyly Plaza“, která se nachází na ul. Tomíčková 2427/2, 148 00 Praha 11, na pozemku parc. č. 3258/18, 3258/24, 3258/25 a 3258/26, k.ú. Chodov (dále jen „**budova Roztyly Plaza**“).

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. PST nadále 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 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. 2 ze dne 9. 1. 2025 a dodatek č. 3 ze dne 17. 12. 2025 uzavřený mezi Společností (*dlužník*) a akcionáři Společnosti a PST a PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO 054 96 446 (dále jen „**FIN**“) (*subordinační dlužníci*) a Raiffeisenbank, a.s., IČO 492 40 901 (dále jen „**RF**“) (*senior věřitel*) ke smlouvě o subordinaci (*subordination agreement*) ze dne 31. 8. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 12. 2022, jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy.
2. Dodatek č. 2 ze dne 31. 3. 2025 uzavřený mezi PST (*zprostředkovatel*) a Společností (*zájemce*) k neexkluzivní zprostředkovatelské smlouvě ze dne 3. 1. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22. 8. 2022.

3. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi PST a Společností ze dne 18. 11. 2025.
4. Dodatek č. 2 ze dne 17. 12. 2025 uzavřený mezi Společností (*dlužník*) a RF (*věřitel*) k Úvěrové smlouvě (*Facility Agreement*) ze dne 31. 8. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2024.
5. Přefakturace nákladů (*marketingové náklady týkající se projektu Hila*) v Účetní období mezi Společností a Hila Brumlovka, a.s., IČO 282 000 578, na základě dohody stran.
6. Přefakturace nákladů (*marketingové náklady týkající se projektu Roztyly Plaza*) v Účetní období mezi Společností a Roztyly Sequoia, a.s., IČO 274 52 751 (dále jen „**RSequoia**“), 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. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a FIN, ze dne 14. 9. 2020, ve znění dodatků, s úrokovou sazbou 6,4 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12.2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
3. Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene („*Prodloužení ul. Tomíčkova vč. inž. sítě, Praha 11 – Roztyly*“), uzavřená mezi Společností (*budoucí povinná osoba*) a RSequoia (*stavebník*) a Hlavním městem Praha, IČO 000 64 581 (*budoucí oprávněná osoba*) ze dne 26. 10. 2020.
4. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi PST (*zprostředkovatel*) a Společností (*objednatel*) ze dne 3. 1. 2022, ve znění dodatků, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část budoucích nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budovy Roztyly Plaza, 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.
5. Úvěrová smlouva (*Facility Agreement*) uzavřená mezi Společností (*dlužník*) a RF (*věřitel*) ze dne 31. 8. 2022, ve znění dodatků (dále jen „**Úvěrová smlouva**“).
6. Smlouva o subordinaci (*subordination agreement*) ze dne 31. 8. 2022, ve znění dodatků, uzavřená mezi Společností (*dlužník*) a akcionáři Společnosti a PST a FIN (*subordinační dlužníci*) a RF (*senior věřitel*), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy.
7. Zástavní smlouva k akciím (*Pledge on Establishing a Pledge on Share*) ze dne 31. 8. 2022, uzavřená mezi akcionáři Společnosti a PST (*zástavci*) a RF (*zástavní věřitel*), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2024.
8. Patronátní smlouva (*Patronage Agreement*) ze dne 31. 8. 2022, mezi Společností (*dlužník*) a akcionáři Společnosti (*junior patron*) a PST (*senior patron*) a RF (*věřitel*), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2024.
9. Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 29. 11. 2022, uzavřená mezi PST a Společností, jako finanční ručení za veškeré vícenáklady spojené s výstavbou a dokončením projektu realizovaného Roztyly Plaza, která je součástí ujednání Patronátní smlouvy Společnosti zajišťující Úvěrovou smlouvu.
10. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (*objednatel*) a PST (*poskytovatel*) ze dne 1. 5. 2024, na základě níž poskytovatel zajišťuje property management administrativní budovy Roztyly Plaza, a dalších přilehlých pozemků, to jest poskytovatel bude zejména dohlížet a řídit veškeré záležitosti týkající se správy budovy Roztyly Plaza.
11. Smlouva o spolupráci při poskytování areálových služeb v lokalitě Nové Roztyly situované v Praze 11 (*pro budovu Roztyly Plaza*), uzavřená mezi Společností (*vlastník*) a ARBORETUM, a.s., IČO 080 56 323 (dále jen „**ARBORETUM**“) (*poskytovatel*) ze dne 17. 4. 2024.
12. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi Společností (*objednatel*) a PST (*správce*) ze dne 31. 5. 2024, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Roztyly Plaza.
13. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi PST a Společností ze dne 18. 11. 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 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

V Praze dne 10. 2. 2026



Roztyly Plaza, 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