

Arboretum B3, a.s.

IČO: 140 48 060
(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. 2023 DO 31. 12. 2023 (dále jen „Účetní období“)

ze dne 16. března 2024

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 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 zajištěného 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

1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu PASSERINVEST

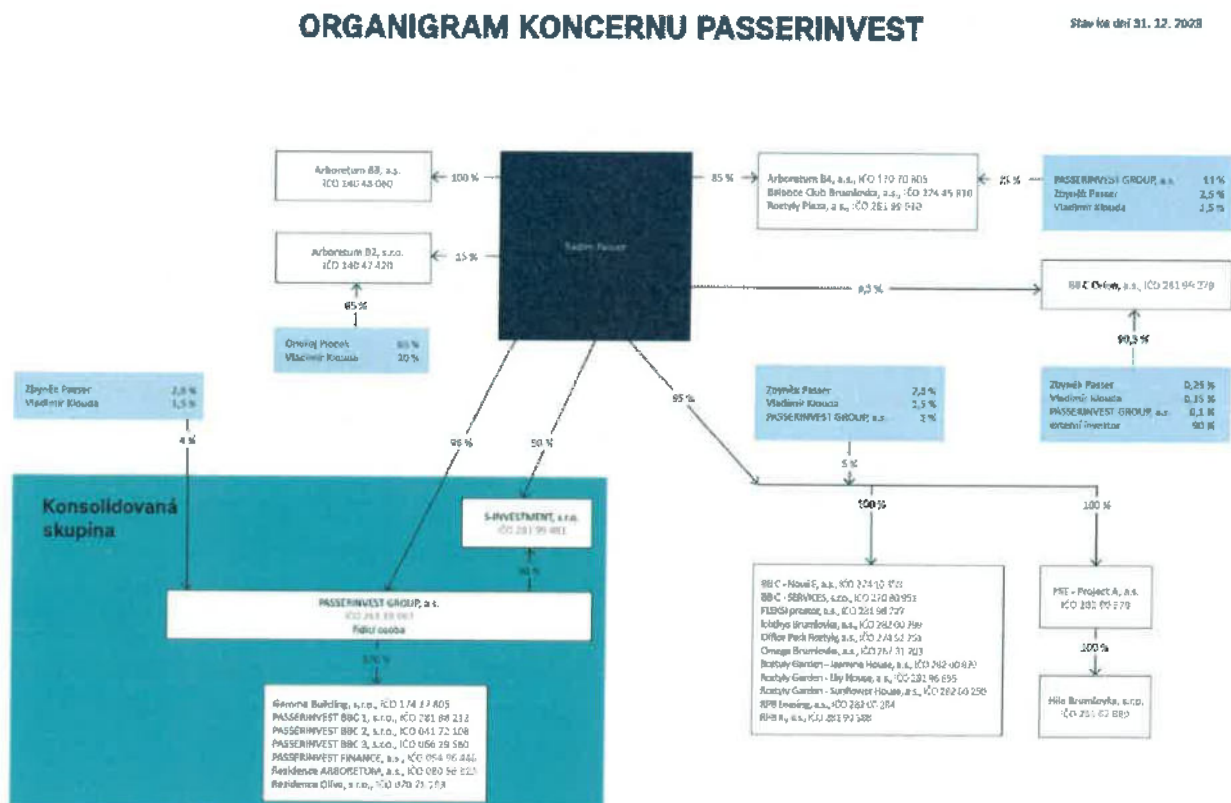
Obchodní firma: **Arboretum B3, a.s.**
 Sídlo: **Praha 4, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00**
 Identifikační číslo: **140 48 060**
 Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 26875
 Základní kapitál Společnosti: **2.000.000,- Kč**
 Rozvržení akcií: **200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 10.000,- Kč**
 Druh a forma akcií: **kmenové, na jméno, v listinné podobě**

Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: **8. 12. 2021**

Společnost byla v Účetním období členem Koncernu PASSERINVEST, ve kterém je řídicí 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. 2023

1.1 Koncern PASSERINVEST



JK

Změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST v Účetním období

- a) dne 4. 1. 2023 byly společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO 054 96 446 (dále jen „FIN“), vydány privátní dluhopisy emise PSG VAR/27 o celkové emisní hodnotě 6 500 000 EUR s variabilním úrokovým výnosem 3M EURIBOR + marže 4,5 %, se splatností 30. 6. 2027, jejichž ručitelem je PST;
- b) dne 4. 1. 2023 byly o částku 1.000.000 EUR navýšeny dluhopisy emise PSG VAR/29 vydané společností FIN dne 8. 11. 2022. 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. 2023 je ve výši 18.684.000 EUR;
- c) dne 31. 1. 2023 valnou hromadou (formou NZ) společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., IČO 281 98 212, bylo přijato jediným společníkem rozhodnutí o novém znění společenské smlouvy této společnosti;
- d) dne 31. 1. 2023 jeden z původních společníků Ing. Jaromír Uhýrek, narozený 15. 6. 1955, prodal (*formou smlouvy o převodu podílu*) svůj podíl v celkové výši 36,07 % ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO 041 72 108 (dále je „BBC 2“) společníku PST, který se tak stal jediným společníkem BBC 2, zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 9. 2. 2023. Současně byla změněna zakladatelská listina, a to v předmětu podnikání;
- e) dne 31. 1. 2023 byly společností FIN vydány privátní dluhopisy emise PSG 4,00/30 o celkové emisní hodnotě 40.000.000 EUR, s pevným úrokovým výnosem 4,00 %, se splatností 31. 1. 2030, jejichž ručitelem je PST;
- f) dne 1. 3. 2023 valnou hromadou (formou NZ) PST bylo přijato rozhodnutí o snížení základního kapitálu PST o 300.000.000,- Kč, z původní výše 2.8 mld Kč na výši 2.5 mld Kč, a to vzetím akcií z oběhu, které jsou ve vlastnictví PST. Účelem snížení základního kapitálu byla vyřešena situace, kdy má PST ve vlastnictví 600 kusů vlastních akcií. Tato skutečnost byla řádně zveřejněna v obchodním věstníku formou dvou oznámení pro případné věřitele, a to dne 3. 3. 2023 a 3. 4. 2023, zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 30. 7. 2023;
- g) dne 1. 3. 2023 valnou hromadou (formou NZ) společnosti Arboretum B2, s.r.o., IČO 140 47 420 (dále jen „AB2“), byla změněna zakladatelská listina, a to předmět podnikání, rozšíření počtu jednatelů z 1 na 3 a způsob jednání za společnost;
- h) dne 31. 3. 2023 byly splaceny dluhopisy PSG 5,25/23 vydané společností FIN dne 31. března 2017. Dluhopisy byly úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % ročně. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu byla 10 000 Kč, v celkové emisní hodnotě 2 000 000 000 Kč;
- i) dne 31. 3. 2023 byly společností FIN vydány veřejné dluhopisy emise PSG 7,60/28 o celkové emisní hodnotě 400.000.000,- Kč s možností navýšení až do 750.000.000,- Kč, s pevným úrokovým výnosem 7,60 %, se splatností 31. 3. 2028, jejichž ručitelem je PST;
- j) dne 4. 4. 2023 valnou hromadou (formou NZ) u společností Rezidence ARBORETUM, a.s., IČO 080 56 323 (dále jen „ARBORETUM“), Roztyly Garden – Jasmine House, a.s., IČO 282 00 870, Roztyly Garden – Lily House, a.s., IČO 281 96 635, Roztyly Garden – Sunflower House, a.s., IČO 282 00 250 a RPB Leasing, a.s., IČO 282 00 284, byly změněny stanovy, a to předmět podnikání a funkční období členů statutárních orgánů na neomezeně;
- k) dne 14. 11. 2023 valnou hromadou (formou NZ) u společností PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., IČO 066 29 580, Společnosti, BB C - SERVICES, s.r.o., IČO 270 80 951, PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO 256 87 247 (dále je „PPI“), RPB – Penthouse, a.s., v likvidaci, IČO 282 00 691, Rezidence Oliva, s.r.o., IČO 070 71 183, S-INVESTMENT, s.r.o., IČO 281 99 481 a S-LEASING, s.r.o., v likvidaci, IČO 282 00 438 (dále je „SLeas“), byla změněna zakladatelská listina

a/nebo stanovy, a to předmět podnikání a u akciových společností i funkční období členů statutárních orgánů na neomezeně;

- l) dne 5. 12. 2023 valnou hromadou (formou NZ) společnosti Penthouse, bylo přijato rozhodnutí o zrušení této společnosti s likvidací k 1. 1. 2024 a byl jmenován likvidátor; a
- m) dne 5. 12. 2023 valnou hromadou (formou NZ) společnosti SLeas, bylo přijato rozhodnutí o zrušení této společnosti s likvidací k 1. 1. 2024 a byl jmenován likvidátor.

1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem

Pan Radim Passer je dále přímo ovládající osobou a jediným společníkem společností PPI a Penthouse, u každé z těchto společností je jediným společníkem se 100 % akcionářským/obchodním podílem.

Společnost PPI je jediným společníkem společnosti SLeas, kde nepřímo ovládající osobou je pan Radim Passer.

2. Úloha Společnosti (jako ovládané osoby) v Koncernu PASSERINVEST

Společnost plní v Koncernu PASSERINVEST roli účelové projektové společnosti, která vlastní několik nemovitostí v katastrálním území Chodov, obec Praha, které jsou zapsány na listu vlastnictví č. 22152, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Společnost zamýšlí v budoucnu realizaci výstavby „Rezidenčního komplexu Rezidence ARBORETUM“, konkrétně bytového domu (ubytovací zařízení) s pracovním názvem „ARBORETUM B3“.

3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti

Přímo ovládající a řídicí osoby Společnosti je jediný akcionář Společnosti, a to pan Radim Passer, datum narození 29. 9. 1963, bytem Praha 4, Michle, Baarova 1542/48, PSČ 140 00 (dále jen „Radim Passer“).

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 zajištěného 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. 1 ze dne 23. 1. 2023, uzavřený mezi Společností a FIN, ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 8. 12. 2021, kterým byla prodloužena splatnost zápůjčky do 31. 12. 2028.
2. Dohoda o vytvoření Společně řešeného celku a Závazku umístění a naplnění plovoucí funkční plochy ZP (*Dohoda A - pro pozemky Investora 1_budova Sequoia*) ze dne 29. 3. 2023, uzavřená mezi společnostmi Office Park Roztyly, a.s., IČO 274 52 751 (dále jen „OPRoztyly“) (Investor 1) a ARBORETUM (Investor 2) a AB2 (Investor 3) a Společností (Investor 4) a panem Petrem Joranem, narozený 31. 7. 1953 a paní Evou Joranovou, narozená 13. 4. 1949 (*oba společně Investor 5*).
3. Dohoda o vytvoření Společně řešeného celku a Závazku umístění a naplnění plovoucí funkční plochy ZP (*Dohoda B - pro pozemky Investorů 1,2,3 a 4*) ze dne 31. 3. 2023, uzavřená mezi OPRoztyly (Investor 1) a ARBORETUM (Investor 2) a AB2 (Investor 3) a Společností (Investor 4) a panem Petrem Joranem, narozený 31. 7. 1953 a paní Evou Joranovou, narozená 13. 4. 1949 (*oba společně Investor 5*).

JK

4. Přefakturace nákladů (měření hluku z dopravy a sčítání dopravy pro EIA, křižovatka ulic Ryšavého a Tomíčkova, Roztyly - 10/2022, 04/2023) v Účetní období mezi Společností a ARBORETUM, na základě dohody stran.

5. Přehled vzájemných smluv v Účetním období mezi Společností (jako ovládanou osobou) a ovládající osobou Společnosti nebo osobami ovládanými

1. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a FIN, ze dne 8. 12. 2021, ve znění dodatku č. 1 ze dne 23. 1. 2023, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
2. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (podnájemce) a PST (nájemce) ze dne ze dne 8. 12. 2021, s účinností od 1. 1. 2022.
3. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (objednatel) a PST (poskytovatel) ze dne 3. 1. 2022, s účinností od 1. 1. 2022, 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 výstavby bytového domu (ubytovací zařízení) s pracovním názvem ARBORETUM B3 a její přípravy, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
4. Smlouva o spolupráci (změna územního plánu a investiční záměr – projekt a realizace veřejně přístupného rekreačního a pobytového parku Roztyly) ze dne 1. 11. 2022, uzavřená mezi Společností a PST a OPRoztyly a ARBORETUM a AB2 (investoři) a HMP.
5. Smlouva o plnění smlouvy o spolupráci ze dne 7. 12. 2022 uzavřená mezi Společností a PST a ARBORETUM a AB2 a OPRoztyly.
6. Dohoda o vytvoření Společně řešeného celku a Závazku umístění a naplnění plovoucí funkční plochy ZP (Dohoda A - pro pozemky Investora 1_budova Sequoia) ze dne 29. 3. 2023, uzavřená mezi společností OPRoztyly (Investor 1) a ARBORETUM (Investor 2) a AB2 (Investor 3) a Společností (Investor 4) a panem Petrem Joranem, narozený 31. 7. 1953 a paní Evou Joranovou, narozená 13. 4. 1949 (oba společně Investor 5).
7. Dohoda o vytvoření Společně řešeného celku a Závazku umístění a naplnění plovoucí funkční plochy ZP (Dohoda B - pro pozemky Investorů 1,2,3 a 4) ze dne 31. 3. 2023, uzavřená mezi OPRoztyly (Investor 1) a ARBORETUM (Investor 2) a AB2 (Investor 3) a Společností (Investor 4) a panem Petrem Joranem, narozený 31. 7. 1953 a paní Evou Joranovou, narozená 13. 4. 1949 (oba společně Investor 5).

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 Společnost 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 16. 3. 2024



Arboretum B3, a.s.

Radim Passer, předseda představenstva

PŘÍLOHA 01

sídlo firmy: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4				
	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. (dříve North Star Centre - Birch House, a.s.)	281 99 278	B, 12907	projektová společnost
8.	FLEKSI prostor, a.s. (dříve North Star Centre - Maple House, 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. (dříve BBC Building H s.r.o.)	281 62 889	C, 129768	projektová společnost
11.	Ichthys Brumlovka, a.s. (dříve PST - Project C, 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. (dříve BB C - Building OMEGA, a.s.)	287 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, jejíž výnosy sloužící k financování finančních potřeb členů Koncernu 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.	Roztyly Garden - Jasmine House, 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 House, a.s.	282 00 250	B, 12843	projektová společnost
25.	Roztyly Plaza, a.s. (dříve Roztyly Garden - Rose House, a.s.)	281 99 910	B, 12929	projektová společnost
26.	RPB Leasing, a.s.	282 00 284	B, 12944	projektová společnost
27.	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost
28.	S-INVESTMENT, s.r.o.	281 99 481	C, 132311	projektová společnost