

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. 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 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

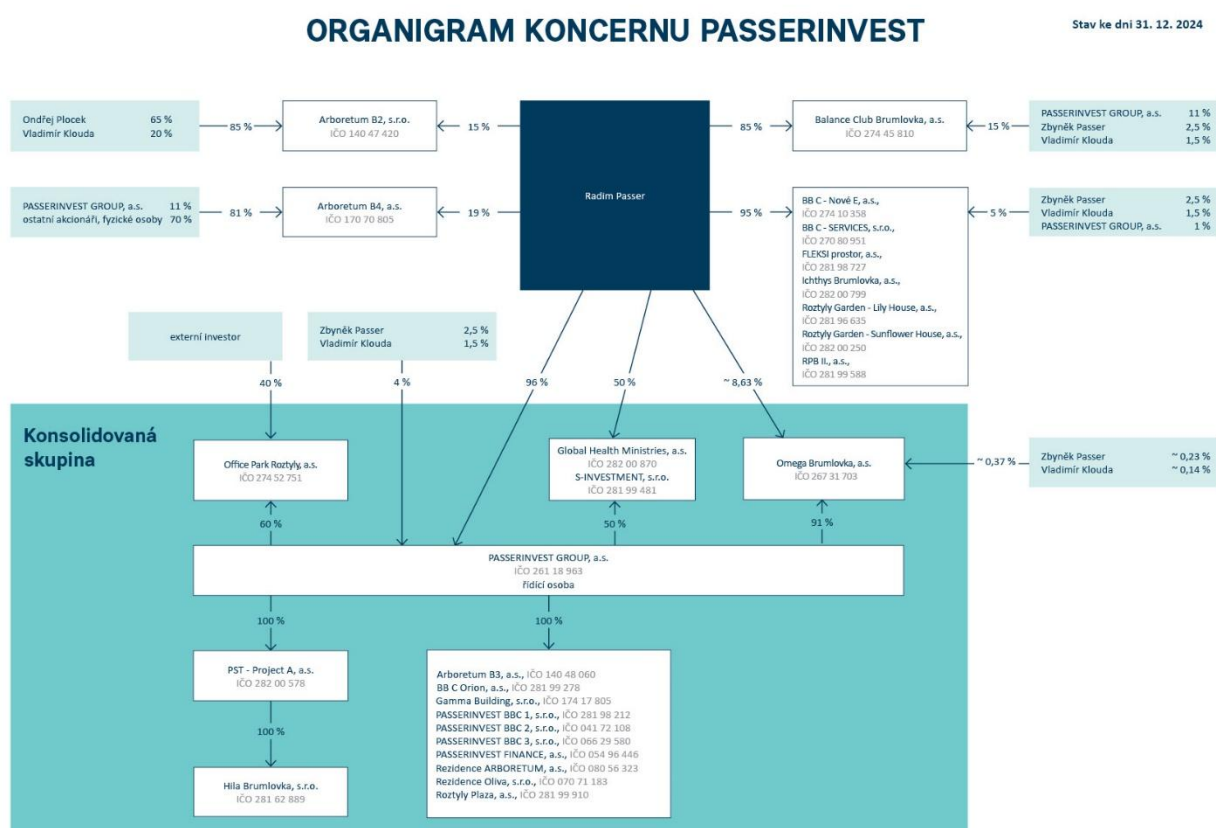
Obchodní firma: **Arboretum B3, a.s.**
Sídlo: Praha 4, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Identifikační číslo: 140 48 060
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 26875
Základní kapitál Společnosti: 2.000.000,- Kč
Rozvržení akcií: 200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné 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 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 společnost 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 (dále jen „**FIN**“), vydány veřejné dluhopisy emise PSG 6,85/29 o celkové emisní hodnotě 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 akcionáři Společnosti, konkrétně Radim Passer, prodal (*formou kupní smlouvy*) svůj akcionářský podíl v celkové výši 100 % ve Společnosti, novému akcionáři PST, která se tak stala jediným akcionářem Společnosti;
- 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 – 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, 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 ovládání Společnosti

Do 23. 12. 2024 přímo ovládající a řídící osoby Společnosti byl jediný akcionář Společnosti Radim Passer.

Od 23. 12. 2024 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 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. 2 ze dne 30. 9. 2024, uzavřený mezi Společností a AB3, ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 8. 12. 2024, ve znění dodatku č. 1 ze dne 23. 1. 2023.

2. Smlouva o koupi akcií Společnosti (100% podílu), uzavřená mezi Radimem Passerem (*prodávající*) a PST (*kupující*) ze dne 23. 12. 2024.

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 dodatků, s úrokovou sazbou 6,4 % p.a., 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 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 společností Rezidence ARBORETUM, a.s., IČO 080 56 323 (dále jen „ARBORETUM“) a společností Arboretum B2. s.r.o., IČO 14047 420 (dále jen „AB2“) (*investoři*) a Hlavní město Praha, IČO 000 64 581.
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 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 11. 2. 2025



Arboretum B3, 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 obchodovatelných na evropském regulovaném trhu, jehož výnosy slouží 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.	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 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

