

PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.

IČO: 256 87 247

(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“)

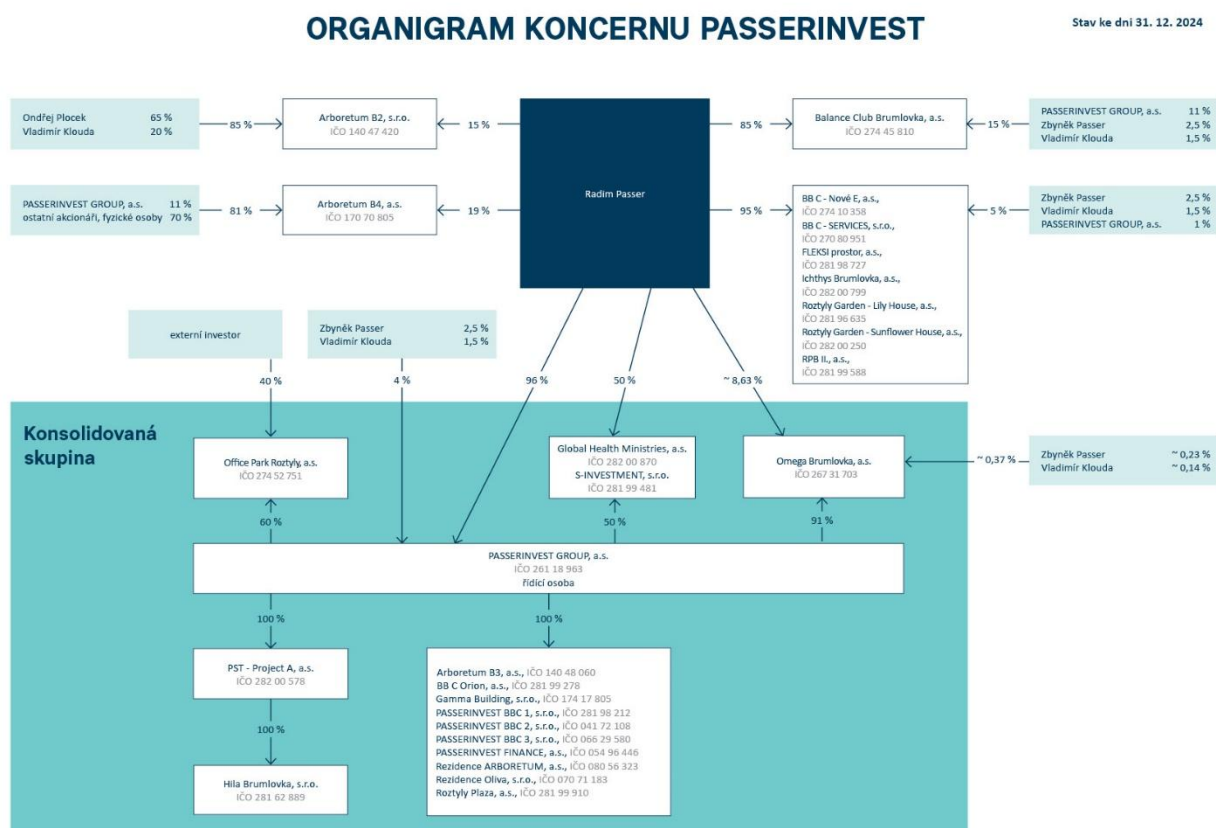
Obsah:

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*) mezi propojenými osobami
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 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

1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu Passerinvest

Obchodní firma: **PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.**
Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Identifikační číslo: 256 87 247
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 5503
Základní kapitál Společnosti: 60.000.000,- Kč
Rozvržení akcií: 12 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 5.000.000,- Kč
Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, v listinné podobě
Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 12. 8. 1998

1.1 Koncern Passerinvest ke dne 31. 12. 2024



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.
- 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.
- dne 28. 6. 2024 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 20. 5. 2024, kdy zanikla Penthouse, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost a to Společnost.

- 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 společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO 261 18 951 (dále jen „**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, vydány veřejné dluhopisy emise PSG 6,85/29 o celkové emisní 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 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 akcionář společnosti Arboretum B3, a.s., IČO 140 48 060, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**AB3**“), konkrétně Radim Passer, prodal (*formou kupní smlouvy*) svůj akcionářský podíl v celkové výši 100 % ve AB3, novému akcionáři PST, která se tak stala jediným akcionářem AB3;
- 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 – č. 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 společníkem Společnosti, u každé z těchto společností je jediným společníkem se 100 % akcionářským/obchodním podílem.

2. Úloha Společnosti (jako ovládané osoby) mezi propojenými osobami

Společnost plní roli účelové projektové společnosti.

3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti

Přímo ovládající osobou Společnosti je Radim Passer, jakožto jediný vlastník akcionářského podílu Společnosti, který vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím účasti na valných hromadách Společnosti i výkonu funkce jediného člena statutárního orgánu 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

- 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:

Jednání v Účetním období dle tohoto bodu nebyla učiněna.

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

1. Nájemní smlouva (*areál Štětkovice*), uzavřená mezi Společností (*pronajímatel*) a panem Radimem Passerem (*nájemce*) ze dne 1. 7. 2004, ve znění dodatků.
2. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Radimem Passerem a Společností ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatků, se splatností do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a/nebo zápůjček, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.
3. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi PST (*poskytovatel*) a Společností (*objednatel*) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatků, 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.
4. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE*), uzavřená mezi Společností (*podnájemce*) a PST (*nájemce*) ze dne 1. 1. 2017.

6. Posouzení případné újmy a jejího vyrovnaní, 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 mezi propojenými osobami plynou pouze výhody. Tyto výhody spočívají zejména v zajištění finanční stability Společnosti.

6.2.2 Vzhledem k úloze Společnosti v roli projektové společnosti v rámci propojených osob, 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 s propojenými společnostmi 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.

V Praze dne 25. 3. 2025



PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.
Radim Passer, předseda představenstva