

Balance Club Brumlovka, a.s.

(dále jen „*Společnost*“)

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

mezi ovládající (vlivnou) osobou a ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající (vlivnou) osobou (dále jen „propojenými osobami“), vyhotovená v souladu s § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) v platném znění (*dále jen „ZOK“*)
ZA ROK 2015

ze dne 17. března 2016

Obsah:

1. Informace o Společnosti a struktura podnikatelského seskupení
 - 1.1 Podnikatelské seskupení skupiny Passerinvest
 - 1.2 Ostatní společnosti ovládané ovládající (vlivnou) osobou panem Radimem Passerem
2. Úloha Společnosti (jako ovládané osoby) v podnikatelském seskupení
3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti
4. Právní vztahy mezi Společností a ovládající (vlivnou) osobou
5. Právní vztahy mezi propojenými osobami
6. Posouzení, zda vznikla Společnosti (jako ovládané osobě) újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK
7. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami
8. Ostatní informace/důvěrnost údajů
9. Čestné prohlášení

1. Informace o Společnosti a struktura podnikatelského seskupení

Obchodní firma: **Balance Club Brumlovka, a.s.**
 Sídlo: Praha 4, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
 Identifikační číslo: 274 45 810

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 10687

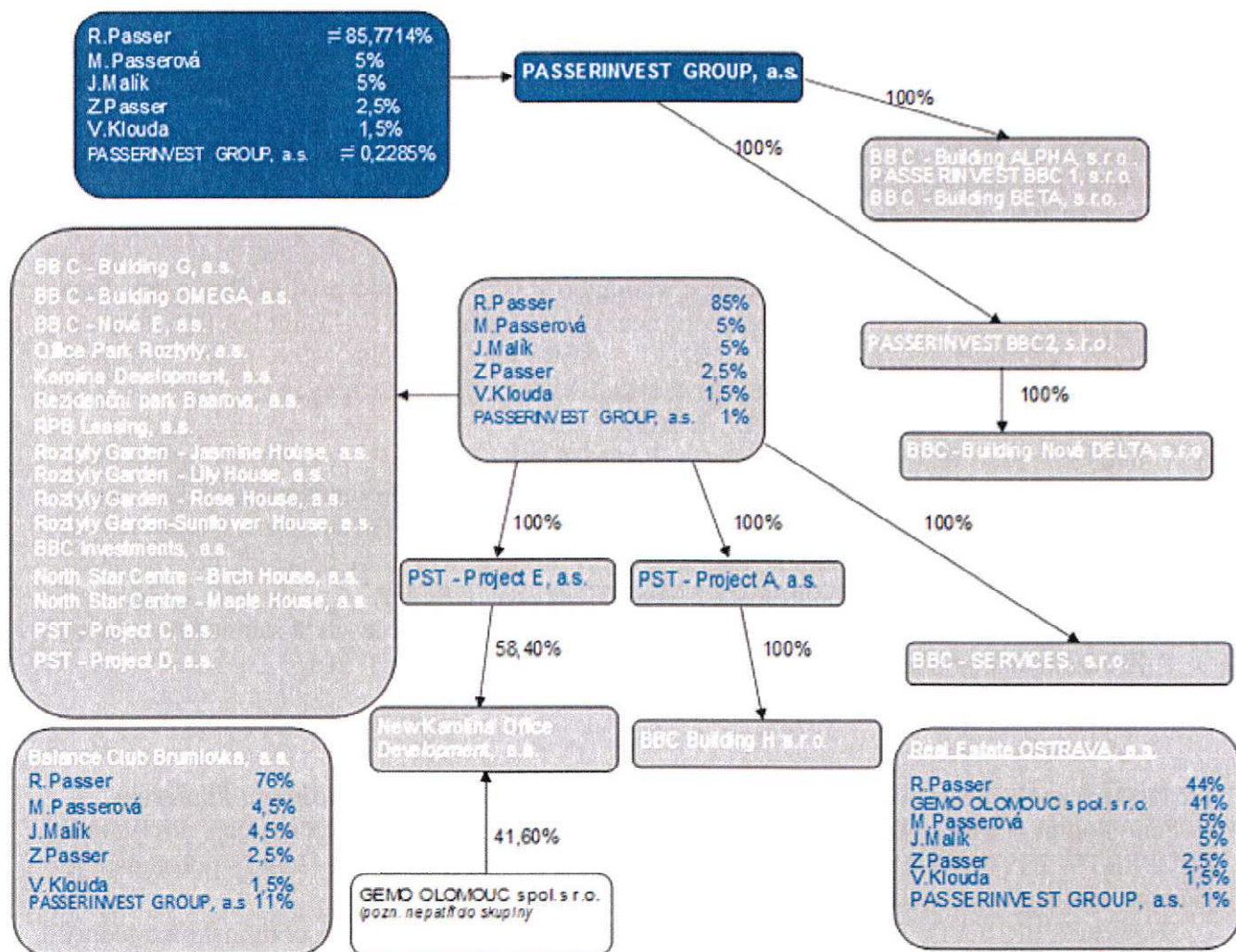
Základní kapitál Společnosti: 2.000.000,- Kč

Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, v listinné podobě

Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 3. 5. 2006

Struktura podnikatelského seskupení ke dni 31. 12. 2015

1.1 Podnikatelské seskupení skupiny Passerinvest



Změny ve struktuře podnikatelského seskupení v období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015

- a) dne 16. 1. 2015 došlo k zápisu změny názvu firmy do obchodního rejstříku místně příslušného soudu u společnosti BBC Alpha NewCo, s.r.o. nově na BBC – Building ALPHA, s.r.o.;

- b) dne 31. 3. 2015 došlo k zápisu do obchodního rejstříku místně příslušného soudu fúze sloučením mezi společnostmi PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (*jako nástupnická společnost I.*) a BB C – Nová Brumlovka, a.s. (*jako zanikající společnost I.*) a současně rozdělením sloučením části jmění BB Centrum – FILADELFIE, a.s. (*jako zanikající společnost II.*) a PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (*jako nástupnická společnost I.*), dále pak zbývající část jmění BB Centrum – FILADELFIE, a.s. (*jako zanikající společnost II.*) přešla v důsledku fúze rozdělení štěpením sloučením na BB C - SERVICES, s.r.o. (*jako nástupnická společnost I.*), a to vše dle projektu přeměny ze dne 11. 2. 2015;
- c) dne 16. 6. 2015 došlo k zápisu do obchodního rejstříku místně příslušného soudu fúze rozdělení odštěpení se vznikem nové společnosti, kterou přešla část jmění společnosti BB C - SERVICES, s.r.o. (*jako rozdělovaná společnost*) na společnost BB C – SERVICES - Delta, s.r.o. (*jako nástupnická společnost*), a to vše dle projektu přeměny ze dne 11. 5. 2015;
- d) dne 16. 6. 2015 bylo podnikatelské seskupení rozšířeno o nově založenou společnost PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.;
- e) dne 10. 7. 2015 nabyla společnost PST – Project E, a.s. od jiného akcionáře Multi Veste 260 B.V. dalších 6,6 % akcionářského podílu na společnosti New Karolina Office Development, a.s.;
- f) dne 27. 10. 2015 nabyla společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. od jiného akcionáře PhDr. Jana Vrabce dalších 10% akcionářského podílu na Společnosti;
- g) dne 10. 12. 2015 bylo podnikatelské seskupení rozšířeno o společnost BB C – Building BETA, s.r.o.;
- h) dne 14. 12. 2015 došlo k zápisu do obchodního rejstříku místně příslušného soudu fúze splynutím se vznikem nové společnosti mezi společnostmi BB C – Building DELTA, a.s. (*jako zanikající společnost I.*) a BB C – SERVICES - Delta, s.r.o. (*jako zanikající společnost II.*) a BB C – Building Nová DELTA, s.r.o. (*jako nástupnická společnost*), a to vše dle projektu přeměny ze dne 17. 7. 2015;
- i) dne 22. 12. 2015 nabyla společnost PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. od původních společníků 100% obchodního podílu na společnosti BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.;
- j) dne 23. 12. 2015 valná hromada společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. (*ve formě NZ*) rozhodla o zvýšení základního kapitálu o 2,7 miliard Kč, a to upsáním nových akcií původním akcionářům společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., kromě společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., jako akcionáře vlastních akcií, avšak k samotnému zápisu ZK do místně příslušného obchodního rejstříku došlo až dne 21. 1. 2016.

1.2 Ostatní společnosti ovládané ovládající (vlivnou) osobou panem Radimem Passerem

Pan Radim Passer je dále ovládající (vlivnou) osobou ve společnostech PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. a RPB – Penthouse, a.s., u každé z těchto společností je jediným společníkem se 100% akcionářským podílem.

Společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., je ovládající osobou, jakožto jediný společník se 100% obchodním podílem ve společnostech S-INVESTMENT, s.r.o. a S-LEASING, s.r.o., kde nepřímou ovládající (vlivnou) osobou je pan Radim Passer.

2. Úloha Společnosti (jako ovládané osoby) v podnikatelském seskupení

Společnost plní v podnikatelském seskupení roli účelové projektové společnosti, která provozuje wellness a fitness club na adrese Praha 4, Michle, Vyskočilova 1100/2, PSČ 140 00. Společnost je sesterskou společností ostatních projektových společností ovládaných stejnou ovládající (vlivnou) osobou.

3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti

Přímo ovládající (vlivnou) osobou Společnosti je pan Radim Passer, bytem Praha 4, Michle, Baarova 1542/48, PSČ 140 00, jakožto majoritní společník s 76% akcionářským podílem. Společnost je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém je osobou vykonávající rozhodující vliv na nejvyšší úrovni pan Radim Passer.

4. Právní vztahy mezi Společností a ovládající (vlivnou) osobou

Jak je blíže uvedeno v části 8. níže informace o výši plnění, odměně či jiný údaj finančního charakteru níže uvedených smluv či plnění odpovídají podmínkám v obvyklém běžném obchodním styku. Tyto informace jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a 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. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 4. žádné informace o cenách popř. množství.

a) smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2015

1. Smlouva o výkonu funkce statutárního orgánů Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem (*ve funkci předsedy představenstva*) ze dne 10. 4. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 12. 2014.

b) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2015

1. Smlouva o poskytnutí dobrovolných příplatku do OKF, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem (*akcionář Společnosti*) a Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passer, Ing. Vladimír Klouda a společností PASSERINVEST GROUP, a.s. (*ostatní akcionáři Společnosti*) ze dne 17. 12. 2015.

c) plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2015

Plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2015 nebyly uskutečněny.

d) ostatní plnění v účetním období roku 2015

1. Plnění ve formě poskytnutí dobrovolného příplatku do OKF mezi Společností a panem Radimem Passerem dle shora uvedené smlouvy v bodě 4b)1.

5. Právní vztahy mezi propojenými osobami

Jak je blíže uvedeno v části 8. níže informace o výši plnění, odměně či jiný údaj finančního charakteru níže uvedených smluv či plnění odpovídají podmínkám v obvyklém běžném obchodním styku. Tyto informace jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a 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. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 5. žádné informace o cenách popř. množství.

a) smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2015

1. Nájemní smlouva (*wellnes a retail prostory a parkovací stání nacházejí se v budově BRUMLOVLKA*), která byla uzavřena mezi Společností (nájemce) a společností PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (*resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Nová Brumlovka, a.s.*) (*pronajímatel*) ze dne 30. 3.2007, ve znění pozdějších dodatků.
2. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE*) mezi Společností (*podnájemce*) a společností PASSERINVEST GROUP, a.s. (*nájemce*) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
3. Smlouva o řízení projektu, uzavřená mezi Společností (*objednatel*) a společností PASSERINVEST GROUP, a.s. (*poskytovatel*), dne 1. 11. 2007, ve znění pozdějších dodatků.

b) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2015

1. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a společností PASSERINVEST GROUP, a.s. ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze 14. 10. 2014, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.
2. Smlouva o reklamě a propagaci, uzavřená mezi společností PASSERINVEST GROUP, a.s. (*objednatel*) a Společností (*poskytovatel*) ze dne 30. 12. 2015.
3. Add bod 4b) 1.
4. Dohoda o provedení oprav (*podlahové krytiny v sále č. 1 wellness Balance Clubu*), uzavřená mezi společností PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (*resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Nová Brumlovka, a.s.*) (*pronajímatel*) a Společností (*nájemce*) ze dne 29. 6. 2015.
5. Dohoda o provedení oprav (*zástěny sprch ve wellness Balance Clubu*), uzavřená mezi společností PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (*resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Nová Brumlovka, a.s.*) (*pronajímatel*) a Společností (*nájemce*) ze dne 30. 9. 2015.

c) plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2015

Plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2015 nebyly uskutečnĚny.

d) ostatní plnění v účetním období roku 2015

1. Plnění v podobĚ podnájemného a služby za rok 2015 (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE*) mezi Společností (*podnájemce*) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (*nájemce*) v prosinci 2015.
2. Plnění v podobĚ zajištění projektového řízení za leden až prosinec roku 2015 mezi Společností (*odbĚratel*) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (*dodavatel*).
3. Plnění v podobĚ přefakturace pronájmu reklamních panelů mezi Společností (*odbĚratel*) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (*dodavatel*) v dubnu, červnu, září, říjnu a prosinci 2015, a to na základĚ objednávek.
4. Plnění v podobĚ odkup použitého PC mezi Společností (*odbĚratel*) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (*dodavatel*) v lednu 2015, a to na základĚ ústní dohody.

5. Plnění v podobě přefakturace za tisk 1500 kusů obalů na vouchery mezi Společností (*odběratel*) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (*dodavatel*), to v červnu 2015, na základě objednávky.
6. Plnění v podobě přefakturace za užívání licenci Microsoft-Sharepointu mezi Společností (*odběratel*) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (*dodavatel*), to v srpnu 2015.
7. Plnění v podobě přefakturace za náklady spojené s akcí Tenis Cup 2015 mezi Společností (*odběratel*) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (*dodavatel*), to v září 2015.
8. Plnění ve formě poskytnutí dobrovolného příplatku do OKF mezi Společností a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. dle shora uvedené smlouvy v bodě 4b)1.
9. Plnění ve formě poskytnuté reklamy na webových stránkách Společnosti mezi Společností (*poskytovatel*) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (*odběratel*) to v červnu 2015, na základě objednávky.
10. Plnění v podobě nájmu, služeb popř. vyúčtování (*wellnes a retail prostory a parkovací stání nacházejí se v budově BRUMLOVKA*) za jednotlivá čtvrtletí roku mezi Společností (*nájemce*) a společností PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (*resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Nová Brumlovka, a.s.*) (*pronajímatel*).
11. Plnění v podobě využití marketingových ploch (*marketingových ploch v budově Brumlovka*) mezi Společností (*odběratel*) a společností PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (*resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Nová Brumlovka, a.s.*) (*dodavatel*) za období leden až březen 2015 a za období červen až prosinec 2015 na základě objednávky.
12. Plnění v podobě přefakturace ½ nákladů za pořízení závěsného klozetu LAUFEN mezi Společností (*nájemce*) a společností PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (*resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Nová Brumlovka, a.s.*) (*pronajímatel*) v měsíci červnu 2015.
13. Plnění v podobě přefakturace ½ nákladů za pořízení koupelnových doplňků Franke Stratos mezi Společností (*nájemce*) a společností PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (*resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Nová Brumlovka, a.s.*) (*pronajímatel*) v měsíci červenec 2015.
14. Plnění v podobě přefakturace nákladů za renovaci krytiny (*v sále č.1 wellness Balance Clubu*) mezi Společností (*nájemce*) a společností PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (*resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Nová Brumlovka, a.s.*) (*pronajímatel*) v měsíci červenec 2015.
15. Plnění v podobě přefakturace nákladů za pořízení hygienických doplňků Domeo koupelny mezi Společností (*nájemce*) a společností PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (*resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Nová Brumlovka, a.s.*) (*pronajímatel*) v měsíci srpnu 2015.
16. Plnění v podobě přefakturace nákladů za výměnu UV trubice vč. servisu mezi Společností (*nájemce*) a společností PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (*resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Nová Brumlovka, a.s.*) (*pronajímatel*) v měsíci září 2015.
17. Plnění v podobě přefakturace nákladů za výměnu zástěny (*do sprch ve wellness Balance Clubu*), mezi Společností (*nájemce*) a společností PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (*resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Nová Brumlovka, a.s.*) (*pronajímatel*) v měsíci prosinci 2015.
18. Plnění v podobě přefakturace části pojistného odpočtu za odpovědnost mezi Společností (*nájemce*) a společností PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (*resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Nová Brumlovka, a.s.*) (*pronajímatel*) za jednotlivá čtvrtletí roku 2015.
19. Plnění v podobě přefakturace 20% z pořizovací ceny inventáře resp. vybavení (*dětský koutek v budově BRUMLOVKA*) mezi Společností (*vlastník*) a společností PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (*resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Nová Brumlovka, a.s.*) (*kupující*), a to na základě ústní dohody v měsíc červnu 2015.

20. Plnění v podobě koupě 56 kusů voucher (*wellnes Balance Clubu*) mezi Společností (*poskytovatel*) a společností PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (*resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Nová Brumlovka, a.s.*) (*odběratel*) v měsíci září 2015.
21. Plnění v podobě parkovacích lístků nebo úhrad za parking (*venkovní a vnitřní parking před a v budově Brumlovka*) mezi Společností (*odběratel*) a spol. BB C – SERVICES, s.r.o. (*dodavatel*) za rok 2015, a to na základě objednávek.
22. Plnění v podobě pronájmu marketingových ploch (*lávka, citilight a shuttle bus*) mezi Společností (*odběratel*) a spol. BB C – SERVICES, s.r.o. (*dodavatel*) za období od března do prosince roku 2015, a to na základě objednávek.
23. Plnění v podobě koupě 14 kusů voucher (*wellness Balance Clubu*) mezi Společností (*poskytovatel*) a společností BB C – Building G, a.s. (*odběratel*) v měsíci září 2015.

6. Posouzení, zda vznikla Společnosti (jako ovládané osobě) újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK

Společnost nepřijala v posledním účetním období žádná jiná opatření ani neučinila žádné jiné úkony kromě těch, které jsou shora uvedeny. Veškeré vztahy mezi Společností a propojenými osobami vyplývající z podnikatelské činnosti Společnosti byly založeny jako dvoustranné vztahy se vzájemným plněním obou stran, byly uzavřeny za obvyklých podmínek a za dodržení zásad poctivého obchodního styku. Vedení Společnosti konstatuje, že z uvedených právních vztahů nevznikla Společnosti žádná újma.

7. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

Propojené společnosti jsou z převážné části sesterskými společnostmi ovládanými stejnou ovládající (vlivnou osobou), a to panem Radimem Passerem jakožto přímým majoritním akcionářem s akciovým podílem 85% (výjimky jsou shrnuty v části 1. této zprávy o vztazích). V obecné rovině tato struktura umožňuje, aby v případě nutnosti sesterské společnosti napomohly k řešení případných dočasných hospodářských obtíží jiné sesterské společnosti, avšak současně minimalizuje některá finanční rizika, jako např. riziko úpadku některého člena skupiny a jeho vlivu na ostatní členy skupiny a s tím související riziko finanční nestability. Tato struktura tak vylučuje riziko úplné závislosti sesterské společnosti na skupině, avšak současně umožňuje dosažení některých synergických účinků, např. úspory nákladů na marketing, řízení, apod. Teoretickou nevýhodou takové struktury oproti přísně holdingové struktuře může být mírné oslabení subordinace jednotlivých sesterských společností. Lze tedy konstatovat, že výhody takového uspořádání převažují nad nevýhodami, a že pro Společnost z takového uspořádání neplynou nepřiměřená rizika.

8. 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. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 4. a 5. žádné informace o cenách popř. množstvích.

9. Čestné prohlášení

Prohlašujeme, že údaje uvedené v této zprávě o vztazích odpovídají skutečnosti a že žádné podstatné okolnosti, které nám byly známy a které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení Společnosti nebyly vynechány. Tato zpráva o vztazích byla zpracována statutárním orgánem Společnosti a byla předložena k přezkoumání dozorčí radě společnosti.

V Praze dne 17. března 2016



Balance Club Brumlovka, a.s.
Ing. Vladimír Klouda a Ing. Martin Unger
členové představenstva