

Karolína Development, 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 ovládaní 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:

Karolína Development, a.s.

Sídlo:

Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00

Identifikační číslo:

274 48 711

Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 10717

Základní kapitál Společnosti: 2.000.000,- Kč

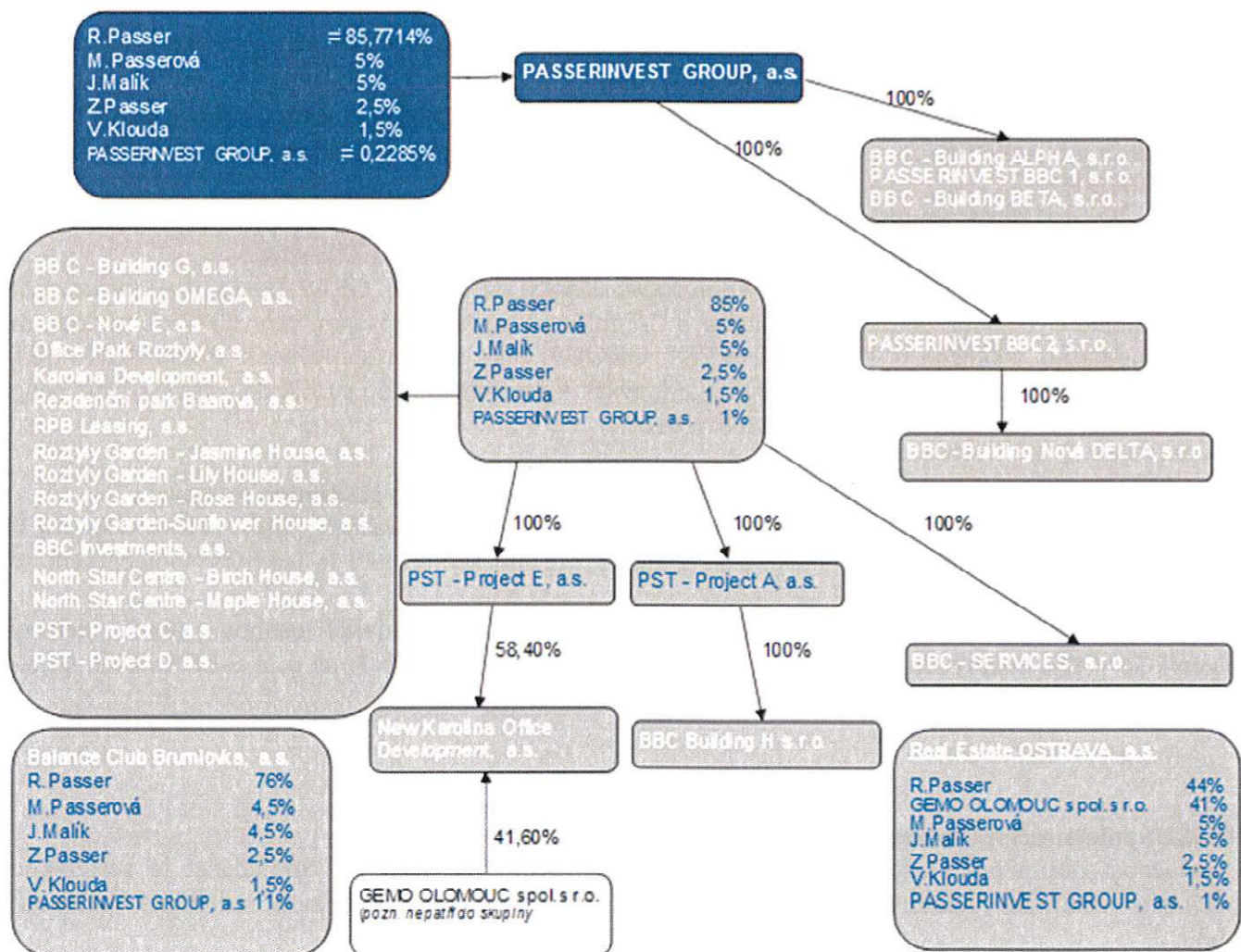
Rozvržení akcií: 200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 10.000,- Kč

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

Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 26. 4. 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

- 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.;
- 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 BBC – 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 společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. od jiného akcionáře PhDr. Jana Vrabce dalších 10% akcionářského podílu na společnosti Balance Club Brumlovka, a.s.;
- 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 projektové společnosti. Společnost je sesterskou společností ostatních obdobných 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 85% akcionářským podílem. Společnost je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém je osobou vykonávající rozhodující vliv na nejvyšší úrovni pan Radim Passer.

4. Právní vztahy mezi Společnostmi 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. množstvích.

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 4. 3. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 12. 2014.

b) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2015

1. Smlouva o poskytnutí dobrovolných příplatků do OKF, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem (akcionář Společnosti) a Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem, Ing. Vladimírem Kloudou 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. množstvích.

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

1. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (podnajímcem) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (nájemcem) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.

b) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2015

1. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. 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 uzavřených smluv o půjčce a/nebo zápůjčce ze dne 19. 12. 2008 a 18. 7. 2014, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.
2. Add smlouva v bodě 4b)1 této zprávy.
3. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (*objednatel*) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (*poskytovatel*) ze dne 21. 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 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 ve formě poskytnutí dobrovolného příplatku do OKF mezi Společností a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. dle shora uvedené smlouvy v bodě 4b)1.
3. Plnění v podobě úroků z titulu smlouvy o zápůjčce a úvěru uzavřené mezi Společností a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s.

6. Posouzení, zda vznikla Společnosti (jako ovládané osobě) újma, a posouzení jejího vyrovnaní 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,

kteřá 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



Karolína Development, a.s.
Ing. Vladimír Klouda, Ing. Martin Unger
členové představenstva