

# Real Estate OSTRAVA, a.s. v likvidaci

(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 2016

ze dne 7. března 2017

Obsah:

1. Informace o Společnosti a struktura podnikatelského seskupení
  - 1.1 Podnikatelské seskupení skupiny Passerinvest
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

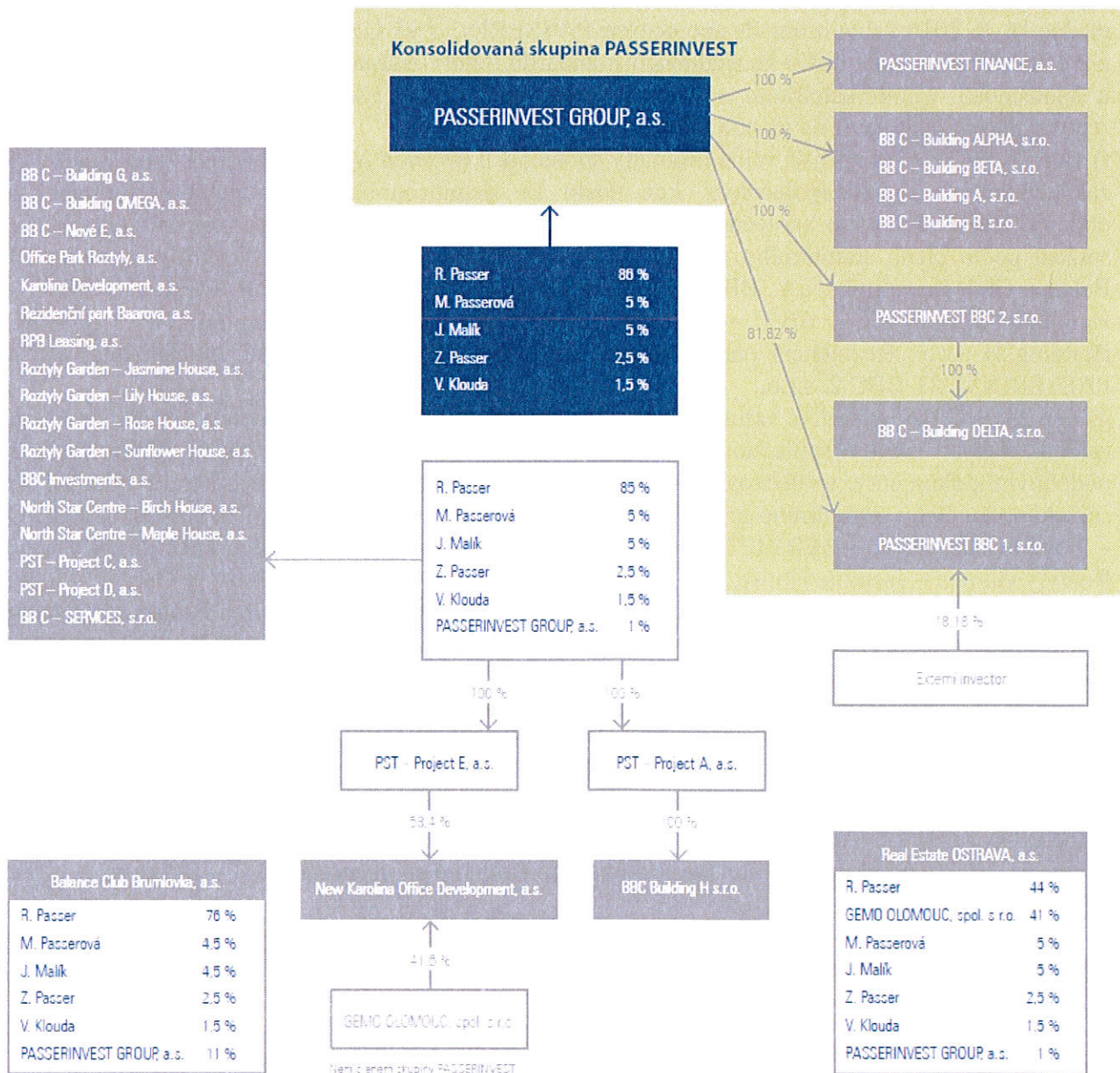
# 1. Informace o Společnosti a struktura podnikatelského seskupení

Obchodní firma: **Real Estate OSTRAVA, a.s. v likvidaci**  
 Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00  
 Identifikační číslo: 282 00 195  
 Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12941  
 Základní kapitál Společnosti: 2.000.000,- Kč  
 Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, v listinné podobě  
 Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 10. 12. 2007  
 Ke dni 1.2. 2017 Společnost vstoupila do likvidace.

## Struktura podnikatelského seskupení ke dni 31. 12. 2016

### 1.1 Podnikatelské seskupení skupiny Passerinvest

#### Organigram skupiny PASSERINVEST



## **Změny ve struktuře podnikatelského seskupení v období od 1.1.2016 do 31. 12. 2016**

- a) dne 4. 1. 2016 došlo k zápisu změny sídla firmy a jediného společníka PASSERINVEST GROUP, a.s. do obchodního rejstříku místně příslušného soudu u společnosti BB C – Building BETA, s.r.o.;
- b) dne 25. 4. 2016 valná hromada společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. (ve formě NZ) rozhodla o zvýšení základního kapitálu o 0,5 miliard Kč, a to upsáním nových akcií původním akcionářům spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. kromě spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. jako akcionáře vlastních akcií, avšak k samotnému zápisu ZK do místně příslušného obchodního rejstříku došlo až dne 26.4. 2016;
- c) dne 9. 8. 2016 prodala společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. podíl ve výši 18,18% ve společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., a to externímu investorovi Ing. Jaromíru Uhýrkovi;
- d) dne 8. 9. 2016 valná hromada společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (formou NZ) přijala nové znění společenské smlouvy, kde došlo ke sjednocení standardů tohoto dokumentu s obdobnými dokumenty u společností v podnikatelském seskupení spolu se změnou týkající se snížení počtu členů statutárního orgánu ze tří na jednoho člena;
- e) dne 14. 9. 2016 valná hromada společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. (formou NZ) přijala nové znění stanov, kde došlo ke sjednocení standardů tohoto dokumentu s obdobnými dokumenty u společností v podnikatelském seskupení spolu se změnou týkající se snížení počtu členů statutárního orgánu ze tří na jednoho člena;
- f) dne 19. 9. 2016 jednotlivé valné hromady společností (formou NZ) přijaly nová znění stanov či zakladatelských smluv společností, kde došlo ke sjednocení standardů těchto dokumentů s obdobnými dokumenty u společností v podnikatelském seskupení spolu se změnou týkající se snížení počtu členů statutárního orgánu ze tří na jednoho člena, a to konkrétně u společností Balance Club Brumlovka, a.s., BB C – Building G, a.s., BB C – Building OMEGA, a.s., BB C – Building DELTA, s.r.o., BB C – Building ALPHA, s.r.o., BB C – Building BETA, s.r.o., BBC Building H s.r.o., Rezidenční park Baarova, a.s., RPB Leasing, a.s., BBC Investments, a.s. a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.;
- g) dne 29. 9. 2016 jednotlivé valné hromady společností (formou NZ) přijaly nová znění stanov či zakladatelských smluv společností, kde došlo ke sjednocení standardů těchto dokumentů s obdobnými dokumenty společností v podnikatelském seskupení spolu se změnou týkající se snížení počtu členů statutárního orgánu ze tří na jednoho člena, a to konkrétně u společností BB C – Nové E, a.s., BB C – SERVICES, s.r.o., Karolína Development, a.s., Office Park Roztyly, a.s., Roztyly Garden – Jasmine House, a.s., Roztyly Garden – Lily House, a.s., Roztyly Garden – Rose House, a.s., Roztyly Garden – Sunflower House, a.s., North Star Centre – Birch House, a.s., North Star Centre – Maple House, a.s., PST – Project A, a.s., PST – Project C, a.s., PST – Project D, a.s. a PST – Project E, a.s.;
- h) dne 23. 9. 2016 došlo k zápisu změny názvu firmy do obchodního rejstříku místně příslušného soudu u společnosti BB C – Building Nová DELTA, s.r.o. nově na BB C – Building DELTA, s.r.o.;
- i) dne 20. 10. 2016 bylo podnikatelské seskupení rozšířeno o nově založenou společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s.;
- j) dne 31.10. 2016 bylo podnikatelské seskupení rozšířeno o společnosti BB C – Building A, s.r.o. a BB C – Building B, s.r.o.; a
- k) dne 19. 12. 2016 prodala společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. podíl vlastních akcií ve výši 0,2%, a to jednomu ze stávajících akcionářů panu Radimu Passerovi.

## **2. Úloha Společnosti (jako ovládaná osoba) v podnikatelském seskupení**

Společnost plní v podnikatelském seskupení roli účelové projektové společnosti. Společnost je sesterskou společností ostatních obdobných účelových projektových společností ovládaných stejnou ovládající (vlivnou) osobou.

### **3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti**

Přímo ovládajícími osobami Společnosti jsou osoby, a to pan Radim Passer, bytem Praha 4, Baarova 1542/48, PSČ 140 00, společnost GEMO OLOMOUC spol. s r.o., jednající Ing. Lubomírem Uhýrkem, jednatel, Ing. Jan Malík, bytem Štěken 120, PSČ 387 51, Ing. Marie Passerová, bytem Praha 9, Koloděje, K jízdárně 8/1, PSČ 190 16, pan Zbyněk Passer, bytem Praha 9, Koloděje, K jízdárně 8/1, PSČ 190 16, Ing. Vladimír Klouda, bytem Praha 5, Na dolnici 494/62, PSČ 155 00 a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ 261 18 963.

Společnost je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém osobou vykonávající rozhodující vliv na nejvyšší úrovni je 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 uvedený 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 2016***

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 6. 11. 2014.
2. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. GEMO OLOMOUC, spol. s r.o. 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 24. 9. 2013, 19. 5. 2014 a ze dne 12. 9. 2014, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.

#### ***b) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2016***

1. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do OKF, uzavřená mezi Společností a akcionáři Společnosti (*společností PASSERINVEST GROUP, a.s. a GEMO OLOMOUC, spol. s r.o.*) ze dne 27. 12. 2016.
2. Smlouva o započtení pohledávek uzavřená mezi Společností a společností GEMO OLOMOUC, spol. s r.o. ze dne 29. 12. 2016.

#### ***c) plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2016***

Plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2016 nebyly uskutečněny.

#### ***d) ostatní plnění v účetním období roku 2016***

1. Plnění ve formě odměny za výkon funkce statutárního orgánu Společnosti na základě Smlouvy 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 11. 6. 2014.
2. Plnění v podobě úroků z titulu smlouvy o zápůjčce a úvěru add bod 4a)2.
3. Plnění ve formě poskytnutí dobrovolného příplatku do OKF mezi Společností a společností GEMO OLOMOUC, spol. s r.o. dle shora uvedené smlouvy v bodě 4b)1.
4. Plnění dle smlouvy v bodě 4b)2.

## **5. Právní vztahy uzavřené mezi Společností a propojenými osobami**

Jak je blíže uvedeno v části 8. níže informace o výši plnění, odměně či jiný údaj finančního charakteru níže uvedený 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 2016**

1. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE) mezi Společností (podnájemce) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (nájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
2. Dohoda o zprostředkování a projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (objednatel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (zprostředkovatel a dodavatel) ze dne 6. 5. 2014.
3. 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 2. 10. 2013, 19. 5. 2014 a ze dne 12. 9. 2014, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.
4. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (objednatel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (poskytovatel) ze dne 23. 11. 2015.

### **b) přehled vzájemných smluv za období roku 2016**

1. Add 4b)1.
2. Smlouva o započtení pohledávek uzavřená mezi Společností a společností PASSERINVEST GROUP, a.s. ze dne 29. 12. 2016.

### **c) plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2016**

Plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2016 nebyly uskutečněny.

### **d) ostatní plnění v účetním období roku 2016**

1. Plnění v podobě úroků z titulu smlouvy o zápůjčce a úvěru add bod 5b)1.
2. Plnění v podobě podnájemného a služeb za rok 2016 (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE) mezi Společností (podnájemce) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (nájemce).
3. Plnění v podobě zajištění projektového řízení za rok 2016 mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel).
4. Plnění ve formě poskytnutí dobrovolného příplatku do OKF mezi Společností a společností PASSERINVEST GROUP, a.s. dle shora uvedené smlouvy v bodě 4b)1.
5. Plnění dle smlouvy v bodě 5b)2.

## **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.

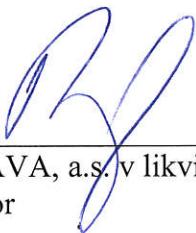
## **8. Ostatní informace/Důvěrnost údajů**

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. množství.

## **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 7. března 2017



---

Real Estate OSTRAVA, a.s. v likvidaci  
Jiří Braný, likvidátor

